

Procès-verbal du Conseil municipal du 13 décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le treize décembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune de Aubigny-Les Clouzeaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie d'Aubigny, sous la présidence de Madame Michelle Grellier, Maire.

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 33.

Date de convocation du Conseil municipal: 7 décembre 2023

<u>Présents</u>: Michelle Grellier, Jany Guéret, Catherine Laville, Louis Bruillot, Isabelle Camand, Jean-Philippe Barrientos, Elisabeth Rousseau, Patrice Gaborit, Michel Loiseau, Jean-Paul Boulineau, Fabrice Pondevie, Serge Chevolleau, Cyril Perrin, Saliha Regnault, Valérie Pajou, Franck Mazoué, Laurent Carudel, Séverine Pajaud, Fabien Chaigneau, Maïlys Menezo, Maxime Marionneau, Philippe Touze, André Grassineau, Angélique Pasquereau, Jean-Alain Netser, Stéphanie Routhiau.

Absents et Excusés: Nathalie Allais donne pouvoir à Franck Mazoué, Stéphanie Eriteau donne pouvoir à Séverine Pajaud, Karine Racaud donne pouvoir à André Grassineau, Danielle Soulat donne pouvoir à Catherine Laville, Jean-Louis Tessier donne pouvoir à Angélique Pasquereau, Frédérique Trichet donne pouvoir à Philippe Touzé, Véronique Villette donne pouvoir à Isabelle Camand.

Secrétaire de séance : Louis Bruillot

Madame la MAIRE fait l'appel, donne lecture des pouvoirs et constate que le quorum est atteint.

Madame la MAIRE ouvre la séance.

Madame la MAIRE soumet aux voix le Procès-verbal de la séance du 8 novembre 2023.

Le PV du Conseil municipal du 8 novembre 2023 est arrêté sans observations.

Avant de commencer l'examen de l'ordre du jour, Madame la MAIRE souhaite rendre hommage à Madame Frédérique Guéneau, Responsable Culture et Médiathèques d'Aubigny-Les Clouzeaux décédée le 4 décembre 2023.

« Frédérique Guéneau, la responsable du service Culture de la commune nous a quittés le 4 décembre dernier.

Recrutée en janvier 2019 pour mettre en œuvre le projet culturel des deux médiathèques, Frédérique arrivait de Valenciennes dans le Nord où elle avait participé à la création d'un établissement similaire.

C'est son enthousiasme, sa connaissance des problématiques spécifiques liées à la lecture pour tous, son expérience tant auprès des élus que des bénévoles et également son envie de rejoindre la Vendée qui nous avaient séduits.

Après avoir été la cheville ouvrière de la mise en œuvre de nos deux équipements culturels, elle a lancé avec efficacité et pertinence l'animation sur les deux sites. Si le Pôle'Art et l'Aigail sont actuellement des lieux de Culture vivants et largement fréquentés, nous lui devons largement.

Son écoute, son humilité, sa bienveillance, sa bonne humeur vont terriblement nous manquer. Elus, collègues et bénévoles des médiathèques n'oublieront pas les bons moments partagés avec elle.

Encore merci à Frédérique pour tout ce qu'elle nous a apporté. »

Le Conseil municipal observe une minute de silence en mémoire de Madame Frédérique Guéneau.

Madame la MAIRE informe le Conseil municipal des décisions prises au titre de ses délégations.

Angélique PASQUEREAU demande si tous les travaux d'assainissement de la salle de restauration scolaire St Joseph sont à la charge de la commune.

Michel LOISEAU précise qu'une partie, environ 8 000 € est supportée par l'école privée.

Angélique PASQUEREAU demande si un point sur le total des travaux peut être fait pour le prochain Conseil municipal.

Madame la MAIRE précise que le coût des travaux d'assainissement n'était pas prévu pour ce montant au début.

Michel LOISEAU explique qu'en effet que c'est en cours des travaux qu'il s'est avéré nécessaire de faire un réseau collectif d'assainissement, entraînant un coût supplémentaire.

Madame la MAIRE présente au Conseil les tarifs des activités Jeunesse pour Noël 2023.

Délibération n° DEL2023-12-120 du 13 décembre 2023 : Renouvellement convention prestation Paies avec le Centre de gestion de Vendée – Autorisation de signature -



Franck MAZOUE explique que le Centre de gestion de la Vendée est prestataire de la commune pour la réalisation des paies, via une convention annuelle avec tacite reconduction dans la limite de 5 ans.

Les tarifs de la prestation sont fixés par délibération du Conseil d'administration du Centre de gestion.

Franck MAZOUE précise que le coût de la prestation a représenté 11 000 € en 2023.

Question adoptée à l'unanimité

Délibération n° DEL2023-12-121 du 13 décembre 2023 : Autorisation de dépenses d'investissement avant le vote du Budget primitif 2024

Madame la MAIRE rappelle que le Conseil municipal peut autoriser des dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif, afin de permettre d'assurer la continuité du service sur le premier trimestre de l'année. Cette autorisation des dépenses est plafonnée à 25% des dépenses réelles d'investissement de l'exercice précédent.

Madame la MAIRE dit que le montant maxi possible avant le vote du budget pour 2024 s'établit à 1 147k€. Elle propose d'autoriser l'inscription de crédits pour un montant inférieur au maximum possible, soit 910 000 €.

Madame la MAIRE présente les crédits inscrits par objet.

Angélique PASQUEREAU demande à quoi correspondent les travaux prévus à la mairie des Clouzeaux.

Michel LOISEAU explique qu'il s'agit d'un petit agrandissement permettant l'aménagement d'une salle de pause et restauration pour les agents, ainsi que la réhabilitation des toilettes. Il explique que désormais le service Urbanisme et Enfance-Jeunesse sont installés aux Clouzeaux et il est nécessaire d'aménager un espace pour le déjeuner du midi, qui est aujourd'hui pris dans la salle du conseil. Cet agrandissement permettra également de redonner une fonction de salle de réunion/bureau partagé à l'espace utilisé aujourd'hui comme salle de pause/photocopieur.

Angélique PASQUEREAU demande quand est prévu l'aménagement des terrains foot et la construction du terrain de tennis

Jean-Philippe BARRIENTOS explique que les mains courantes sont prévues en juillet. Les crédits votés de manière anticipé permettent de signer les devis pour le court de tennis. Cette délibération permet d'aller jusqu'au mois de mars, le total sera inscrit au budget.

Question adoptée à l'unanimité

Délibération n° DEL2023-12-122 du 13 décembre 2023 : **Décision modificative Budget Pôle commercial**

Madame la MAIRE explique que pour finir l'exercice budgétaire il manque quelques crédits sur certaines lignes du budget annexe Pôle commercial, pour un total de 400,05 €.

Madame la MAIRE présente au conseil les mouvements comptables nécessaires.

Question adoptée à l'unanimité

Délibération n° DEL2023-12-123 du 13 décembre 2023 : Décision modificative Budget principal

Madame la MAIRE présente les mouvements comptables proposés pour le Budget principal

- 1 Pour la Section Fonctionnement, il manque 2 500 € au chapitre 66 Charges financières. Il est proposé de diminuer les crédits du chapitre 011 Charges à caractère général du même montant
- 2 Pour la Section Investissement : Augmentation des dépenses : au chapitre 204 (Subvention d'équipement) : augmentation des crédits de 200 000 € concernant la subvention d'investissement au budget annexe Pôle commercial. Augmentation des recettes : Au chapitre 16 (Emprunt) : augmentation des crédits de 200 000 €

Madame la MAIRE rappelle l'historique concernant le dernier mouvement. L'opération Pôle commercial des Clouzeaux affiche un déficit comptable qui vient du fait que le Budget principal a participé à sa création à hauteur de 200 000 €. Or, cette dépense n'avait jamais été inscrite. Ce versement constitue une contribution à un budget qui ensuite s'équilibre avec les recettes des loyers.

Madame la MAIRE présente pour mémoire le plan de financement équilibré du Pôle commercial des Clouzeaux. C'est un budget qui se finance seul chaque année, le montant des loyers couvrant les échéances de l'emprunt.

Pour procéder à la régularisation comptable, Madame la MAIRE propose d'augmenter l'emprunt d'équilibre, tout en rappelant qu'il s'agit d'un jeu d'écritures comptables, car l'emprunt ne devra pas être contracté. Il s'agit de la régularisation d'une écriture qui date de quelques années.

Question adoptée à l'unanimité



Délibération n° DEL2023-12-124 du 13 décembre 2023 : **Acquisition d'un bâtiment de santé situé 12 rue de la Grenouillère aux Clouzeaux**

Délibération n° DEL2023-12-125 du 13 décembre 2023 : Acquisition d'un bâtiment de santé situé 14 rue de la Grenouillère aux Clouzeaux - Approuvée à l'unanimité

Jany GUERET rappelle la discussion engagée avec les médecins sur les Clouzeaux dans la perspective d'un immobilier adapté à leurs besoins. Ce projet vient compléter celui acté avec Podeliha vu à un récent conseil municipal, composé de 11 logements et d'un espace de 326 m² de plain-pied réalisé pour les activités paramédicales. Il précise que la location entre ces professionnels sera établie directement avec le bailleur social.

Très rapidement, l'idée de pérenniser l'implantation des médecins sur leur emplacement actuel compte tenu de la situation, de la qualité du bâtiment et de son parking extérieur. Dans cette hypothèse, les médecins, souhaitant privilégier leur énergie à la création d'une MSP (maison de santé pluriprofessionnelle), ont proposé à la commune d'acquérir les 2 bâtiments actuels et de faire les travaux d'adaptation pour les louer ensuite à chacun des 4 médecins. L'ensemble constituera une surface de 160 m². Ce principe ayant été acté, les 2 SCI propriétaires, l'une des docteurs Badinot et Cosset, l'autre du kinésithérapeute Monsieur Belliard ont été contactées afin de prendre connaissance de l'estimation établie par les services de domaines.

Jany GUERET précise que les 2 SCI ont donné leur accord pour l'acquisition de ce bâtiment sis sur une parcelle de 996 m² pour un prix de 253 000 € net vendeur, 160 K€ pour la SCI BAGO, 93 K€ pour la SCI KINE CLOUZEAUX. Les prix se situent dans la fourchette de l'estimation des domaines. Dans le cadre de la négociation, il a été convenu avec la SCI KINE CLOUZEAUX que la mutation interviendra au 1er septembre 2024.

Jany GUERET dit que les prochaines étapes sont la réalisation des études avec un architecte et les travaux avec un maître d'œuvre. Il dit que la collectivité a fait le bon choix compte tenu de la situation du bâtiment, qui est en relativement bon état général et dispose d'un parking accessible.

Madame le MAIRE précise que les travaux ne sont pas encore complétement définis. Il est prévu un agrandissement sur le petit patio et ensuite une redistribution des espaces. Demain il y aura 4 cabinets médicaux, un local pour un assistant ou infirmière. Aussi, il y aura un espace collectif pour des réunions car ce projet s'inscrit dans le cadre d'une Maison de Santé.

Stéphanie ROUTHIAU demande si des subventions sont prévues.

Madame la MAIRE dit que l'opération est en principe éligible à des aides dès lors qu'il existe une Maison de Santé. Avec les loyers l'opération devrait pouvoir s'équilibrer. Il y aura bien entendu des loyers payés par les professionnels de santé, de l'ordre des loyers payés ailleurs sur le territoire.

Jany GUERET dit qu'il est prévu de solliciter des aides du Département et de la Région.

Les deux questions sont adoptées à l'unanimité

Délibération n° DEL2023-12-126 du 13 décembre 2023 : Acquisition d'une parcelle bâtie située 20 rue de l'Océan aux Clouzeaux

Jany GUERET dit que la délibération proposée concerne une autre acquisition foncière, Cette parcelle est bien connue des Cluzéliens, avec une ruine remarquable en façade de rue protégée par des ganivelles. Il s'agit d'un bâtiment menaçant de s'écrouler sur la voie publique et un accord a été trouvé avec le propriétaire, Mr Dominique Trichet, respectant l'estimation du service des domaines. Le prix d'achat proposé est de 120 000 € net vendeur.

Il s'agit d'un terrain de 1411 m² idéalement placé entre la rue principale de l'Océan et la rue des Boutons d'Or. Jany GUERET dit que c'est une belle opportunité pour la commune, en plein centre bourg avec une liaison directe avec les 10 logements locatifs et la salle communale des Boutons d'Or.

Le projet qui pourra voir le jour sur ce site est en réflexion. Ce sera du logement social, condition aussi du vendeur. Le programme reste à définir : logement senior, logement inclusif, logement classique.

Jany GUERET dit que le groupe de travail Logement de la Commission urbanisme sera associé à la réflexion. L'objectif est l'obtention d'un agrément avant 2025 pour que le programme puisse être comptabilisé dans les objectifs du prochain Contrat de mixité sociale (CMS).

Madame la MAIRE rappelle que la mairie avait un projet d'habitat senior qui n'a pas pu voir le jour suite au retrait de la vente de la parcelle rue de la Grange. Depuis, une zone humide a été identifiée sur le site rendant impossible la construction de toutes facons.

André GRASSINEAU dit que de l'habitat senior était ce qui était prévu à l'origine pour la résidence des Boutons d'Or.

Madame la MAIRE confirme qu'en effet la résidence des Boutons d'Or était à l'origine conçue comme un ensemble de maisons individuelles avec une salle commune. Mais finalement, à l'époque tous les logements n'avaient pas trouvé preneur chez des personnes âgées. Ainsi, d'autres habitants et familles s'y sont installés et la salle est devenue une salle polyvalente communale.



Jany GUERET dit qu'aujourd'hui la parcelle rue de l'Océan représente une belle opportunité. Cette parcelle est repérée en tant que dent creuse dans le centre-bourg.

Madame la MAIRE dit que tous sont convaincus du bien-fondé de cette acquisition.

Question adoptée à l'unanimité

Informations au Conseil municipal:

Logement social:

Jany GUERET présente au Conseil municipal un point d'information sur les logements sociaux sur la commune. Il présente les chiffres : 92 logements sont prévus d'ici 2026 au plus tard. Le parc actuel est de 323 logements sociaux. L'effort d'ici 2026 est considérable, mais ne permettra pas d'atteindre l'objectif fixé par la loi SRU.

Madame la MAIRE dit qu'en raison des objectifs non atteints, la commune sera probablement sanctionnée financièrement en 2024 par un prélèvement de l'Etat. Ces dernières années il n'y a pas eu de sanction en raison de la création de la commune nouvelle. Elle précise que si la commune a engagé des dépenses en faveur du logement social elles peuvent être déduites du prélèvement.

Philippe TOUZE demande quelle somme représente le prélèvement.

Madame la MAIRE dit que les Services de l'Etat n'ont pas encore établi le montant. A titre d'exemple, dans une commune de la même strate, le prélèvement a représenté 50 000 € l'année dernière.

Angélique PASQUEREAU dit qu'elle ne veut pas être pessimiste mais qu'il sera sans doute difficile de tenir les échéances de construction.

Jany GUERET dit qu'en effet tenir les délais restera difficile, même si les entreprises sont un peu plus disponibles ces derniers mois. Aussi, les financements par les bailleurs sont plus fragiles, ils pourraient se tourner vers les communes pour boucler les budgets des opérations. L'Agglomération réfléchit également à sa participation.

Révision du PLU:

Jany GUERET présente le calendrier prévisionnel d'élaboration du Plan local d'urbanisme :

17 janvier Réunion Personnes publiques associées

17 janvier Réunion avec Bureau d'Etudes sur les OAP sectorielles

24 janvier Arrêt Inventaire Zones Humides en Conseil municipal

1er février Réunion publique Diagnostic et PADD

21 février Débat PADD en Conseil municipal

19 mars Réunion publique Zonage et Règlement

17 avril Réunion PPA

10 juillet Arrêt PLU

Septembre Réunion PPA

Octobre - Novembre Enquête publique

Mars-Avril 2025 Approbation du PLU

Jany GUERET propose aux élus de s'associer aux groupes de travail. Il précise que les réunions devront se faire en journée.

Madame la MAIRE dit que le calendrier est optimiste.

Jany GUERET dit qu'une réunion est prévue avec les services de l'Etat pour leur présenter les enjeux. La commune doit avancer sur l'élaboration de son PLU sans attendre le PLUI car il y a des enjeux forts sur le logement, notamment aux Clouzeaux où il ne reste plus de terrains constructibles libres.

Jany GUERET dit que depuis six mois le travail a bien avancé. Le service Urbanisme est désormais au complet avec 3 personnes et salue l'investissement des agents. Il précise que les délais d'instruction sont plus réduits depuis que le service a été repris par la commune, avec le recrutement d'un instructeur, une bonne décision au service des habitants.

Jany GUERET remercie les membres des groupes de travail. Il dit que le travail qui a été repris avec Urbanova était en souffrance depuis 1,5 an. Beaucoup de retard a été pris sur ce dossier depuis 2019, même en tenant compte du covid. Il déplore également le retard pris dans les négociations avec l'aménageur de la ZAC de la Belle Etoile, et dit que le manque de terrains aura des effets négatifs, par exemple sur les effectifs des écoles.

Madame la MAIRE confirme qu'une opération Habitat qui prend du retard c'est très sensible.

Elisabeth ROUSSEAU demande pourquoi il n'y a pas des terrains disponibles.

Madame la MAIRE précise que la révision du PLU a été lancée en 2019 car les surfaces ouvertes à l'urbanisation étaient complétement utilisées.



Jany GUERET explique qu'avec le nouvel instructeur il a été mis en place un Observatoire du Logement social, pour connaître à tout moment l'état du parc et des projets. Il précise que l'attribution des logements ne rentre pas dans ce cadre.

Jany GUERET dit que la nouvelle équipe municipale a avancé sur les dossiers qui étaient malheureusement en sommeil depuis 2 ans :

- Les Jardins de la Minoterie dont la pose de la 1^{ère} pierre est prévue en début d'année. Cette opération de 27 logements avec Vendée Logement s'est débloquée grâce à l'intervention de la mairie avec le rachat de la maison Brisseau.
- Les logements du lotissement de l'Océan dont le permis de construire a été accordé en avril 2022,
- Les 5 logements du 29, rue de la Grenouillère dont le processus a été acté officiellement au dernier conseil avec Vendée Logement,
- Et enfin, le retard important sur la livraison des 3 logements attendus sur l'extension de la Grenouillère avec ORYON.

Jany GUERET explique que depuis 6 mois avec le service urbanisme et avec les membres de la commission, l'ensemble des projets a été réinvesti avec les plannings précis portés à la connaissance du conseil ce soir.

Angélique PASQUEREAU dit qu'en arrivant la majorité précédente a découvert le renouvellement de la convention de la ZAC. Si la ZAC restait en l'état, le développement des Clouzeaux se voyait compromis. Cette situation en plus du covid les a impactés négativement. Elle dit qu'elle espère que la négociation avec l'aménageur de la ZAC ne se fera pas au détriment des Clouzeaux.

Philippe TOUZE dit que la convention avec l'aménageur courait jusqu'en 2023, pourquoi ne pas attendre cette échéance ?

Jany GUERET dit qu'il fallait la renégocier pour la réduire justement.

Angélique PASQUEREAU dit qu'il aurait été possible d'attendre 2020 et les élections municipales avant d'engager la commune

André GRASSINEAU dit que l'équilibre entre les deux communes n'était pas bon, la ZAC en effet limitant les possibilités aux Clouzeaux.

Madame la MAIRE dit qu'il faudra peut-être indemniser l'aménageur en cas de réduction.

Jany GUERET dit que depuis la mise en place de la ZAC la législation foncière a beaucoup évolué, créant de nouvelles contraintes très fortes.

Stéphanie ROUTHIAU déplore qu'un projet de Vendée Logement n'ait pas vu le jour, alors que des habitants avaient déjà quitté leur logement.

Philippe TOUZE dit que des propriétaires qui sont dans le périmètre de la ZAC peuvent demander aujourd'hui à la commune d'acheter leur terrain.

Jany GUERET dit que le contexte règlementaire s'impose à la commune. Mais le choix aujourd'hui n'est pas celui de maintenir la ZAC et contraindre excessivement Les Clouzeaux.

Délibération n° DEL2023-12-127 du 13 décembre 2023 : RPQS du délégataire du service d'eau potable Vendée Eau

Louis BROUILLOT présente au conseil le rapport 2022 du délégataire sur le prix et la qualité du service d'eau potable.

Questions diverses:

Madame la maire dit que les dates des conseils municipaux pour l'année 2024 seront communiquées en janvier.

Madame la MAIRE donne des précisions concernant le déroulement de la cérémonie des Vœux à la population 2024 prévue le mercredi 10 janvier 2024 à la salle des sports des Clouzeaux.

Catherine LAVILLE remercie tous les bénévoles et les élus que depuis une semaine portent les colis de Noël auprès des aînés de la commune. Un peu plus de 400 colis ont été distribués avec l'aide de 40 élus et bénévoles. Les produits composant les paniers sont achetés auprès des commercants locaux pour une budget d'environ 10 000€.

Catherine LAVILLE rappelle les dates des Vœux à l'EHPAD. Elle dit que le transfert au CIAS (Centre intercommunal d'action sociale) sera effectif au 1^{er} janvier 2024. La dernière action de la commune avant le transfert est l'aménagement d'un jardin thérapeutique très attendu par les résidents et les familles. La commune restera membre du Conseil de vie sociale du Foyer. L'objectif est de ne pas rompre le lien.

Madame la MAIRE présente la carte de Vœux dessinée par une jeune habitante de la commune qui a remporté la deuxième place au concours « Dessine-moi ta commune » organisé par Madame la sénatrice Annick Billon.



L'ordre du jour étant épuisé et sans autre demande de prise de parole, Madame la MAIRE déclare la séance terminée.

PV du 13 décembre 2023 arrêté lors de la séance du Conseil municipal du 24 janvier 2024

Ont signé la Présidente et le Secrétaire de séance :

Michelle GRELLIER, présidente	Louis BRUILLOT, secrétaire de séance