



Département de l'Aisne

Arrondissement de  
SOISSONS

Canton de  
VILLERS-COTTERETS

N°2024/9  
Prime de pouvoir d'achat  
exceptionnelle

Conseil Municipal du 19 février 2024

## PROCES-VERBAL

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Céline LE FRERE, Maire.

**Etaient présents** : Céline LE FRERE, Olivier LAVOIX, Marc ANDRIEUX, Françoise BOCQUET, Denise MEUNIER, Michel GILLE, Corinne FERTE, Francis VILNOIS, Rémy MAROT, Patricia DUFFIEUX, Claude GENINASCA, Elodie LAIGNEL, Sébastien VERON, Benoit POINT, Céline JAY-RIANT et Arlette FELTRIN.

**Formant la majorité des membres en exercice.**

**Etaient excusés et représentés** :

Caroline MAS par Françoise BOCQUET, Jacques GEBKA par Céline LE FRERE

**Secrétaire de séance** : Marc ANDRIEUX.

---

Le compte rendu du 24 janvier 2024 est adopté à l'unanimité.

---

### **Ordre du jour** :

- Nomination du secrétaire de séance,
  - Approbation du procès-verbal du 24 janvier 2024,
  - Prime pouvoir d'achat,
  - Remboursement de frais par le lycée,
  - Cession de biens communaux,
  - Délégation du droit de préemption à l'EPFLO,
  - DPU,
  - Programme des manifestations dans le cadre de « Terre des Jeux ».
- 

Madame le Maire informe l'assemblée que les agents de la fonction publique d'Etat et de la fonction publique hospitalière percevant moins de 3 250 euros bruts par mois ont reçu en 2023, une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat.

Le décret n° 2023-1006 du 31 octobre 2023 a instauré une prime de pouvoir d'achat pour la Fonction publique territoriale. Le principe de libre administration des collectivités locales induit que seul le conseil municipal est habilité à décider du versement de cette prime exceptionnelle.

Les conditions cumulatives à remplir pour être éligible à la prime :

- Avoir été nommé par une collectivité territoriale avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023,
- Être employé ou rémunéré au 30 juin 2023,
- Avoir perçu une rémunération brute inférieure à 39 000 € sur la période comprise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et le 30 juin 2023,

Sont notamment exclus du dispositif :

- Les agents contractuels de droit privé (parcours emploi/compétence ou contrat d'apprentissage, emplois aidés)
- Les vacataires
- Les stagiaires gratifiés

Le texte ne prévoit pas de possibilité de moduler cette prime en fonction de l'assiduité ou de la façon de servir, ou de tout autre critère.

Pour les agents à temps non complet ou à temps partiel, la prime sera proratisée selon la quotité de temps de travail.

Si l'agent n'a été employé et rémunéré qu'une partie de l'année une proratisation sera également effectuée.

Le montant maximum de la prime est fixé par le décret et doit être dégressif (il n'est pas possible de fixer un seul montant pour tous les agents, les tranches doivent être respectées) :

Rémunération brute du 01/07/2022 au 30/06/2023	Montant maximale de la prime
Inférieure ou égale à 23 700 euros	800 €
Entre 23 700 € et 27 300 €	700 €
Entre 27 300 € et 29 160 €	600 €
Entre 29 160 € et 30 840 €	500 €
Entre 30 840 € et 32 280 €	400 €
Entre 32 280 € et 33 600 €	350 €
Entre 33 600€ et 39 000 €	300 €

Madame le Maire précise qu'il convient de :

- **Ne pas dépasser les montants plafonds prévus pour chacun des 7 niveaux**
- **Ne pas fixer un montant identique pour tous les niveaux**
- **Respecter la dégressivité du montant de la prime par niveau de rémunération**

Une simulation a été effectuée avec les montants maximum et induit une dépense annuelle d'environ 17 000 euros. Cette prime est soumise à cotisations et contributions.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment ses articles L. 4, L. 712-13 et L. 713-2 ;

Vu le décret n° 2021-571 du 10 mai 2021 relatif aux comités sociaux territoriaux des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ;

Vu le décret n° 2023-1006 du 31 octobre 2023 portant création d'une prime de pouvoir d'achat exceptionnelle pour certains agents publics de la fonction publique territoriale ;

Vu l'avis du comité social territorial en date du 12 décembre 2023,

Considérant qu'il y a la possibilité de verser une prime de pouvoir d'achat exceptionnelle forfaitaire en vue de soutenir le pouvoir d'achat des agents publics territoriaux ayant perçu une rémunération annuelle brute inférieure ou égale à 39 000 € sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de déterminer le montant forfaitaire de la prime dans le respect du barème et des montants plafonds fixés par le décret du 31 octobre 2023 susvisés ;

Considérant qu'il appartient également au Conseil municipal de déterminer les modalités de versement de cette prime, en une ou plusieurs fractions avant le 30 juin 2024 ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des membres présents et représentés**

### **Article 1<sup>er</sup> : Mise en place de la prime**

Il est institué une prime de pouvoir d'achat exceptionnelle forfaitaire au bénéfice des agents publics de la commune de La Ferté-Milon,

### **Article 2 : Bénéficiaires :**

Cette prime de pouvoir d'achat exceptionnelle forfaitaire est versée aux fonctionnaires territoriaux ainsi qu'aux agents contractuels de droit public de la commune de LA FERTE-MILON qui remplissent les conditions cumulatives d'éligibilité suivantes :

- a) Avoir été nommés ou recrutés par une collectivité territoriale, un établissement public administratif ou un groupement d'intérêt public à une date d'effet antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
  1. Être employés et rémunérés par un employeur territorial à la date du 30 juin 2023 ;
  2. Avoir perçu une rémunération brute inférieure ou égale à 39 000 € au titre de la période de référence courant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023.

b) Sont exclus du bénéfice de cette prime :

- les agents contractuels de droit privé ;
- les vacataires ;
- les apprentis ;
- les stagiaires gratifiés ;
- les personnels éligibles à la prime de partage de la valeur prévue au I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022.

### **Article 3 : Montants forfaitaires de la prime :**

Cette prime de pouvoir d'achat est versée aux agents publics territoriaux de la collectivité qui remplissent les conditions cumulatives énoncées au point a) de l'article 2 de la présente délibération.

Le montant forfaitaire de la prime est fonction de la rémunération brute perçue par les agents publics territoriaux au titre de la période de référence courant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023.

<b>Rémunération brute du 01/07/2022 au 30/06/2023</b>	<b>Montant proposé</b>
Inférieur ou égal à 23 700 €	800 €
Entre 23 700 € et 27 300 €	700 €
Entre 27 300 € et 29 160 €	600 €
Entre 29 160 € et 30 840 €	500 €
Entre 30 840 € et 32 280 €	400 €
Entre 32 280 € et 33 600 €	350 €
Entre 33 600 € et 39 000 €	300 €

### **Article 4 : Détermination du montant de la prime pour certains agents non présents durant la totalité de la période de référence ou ayant changé d'employeur au cours de celle-ci ou étant multi employeurs**

Lorsque l'agent éligible n'a pas été employé et rémunéré pendant la totalité de la période de référence du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023, le montant de la rémunération brute de l'agent est divisé par le nombre de mois rémunérés sur cette même période puis multiplié par douze pour déterminer la rémunération brute.

La collectivité proratisé ensuite le montant forfaitaire de la prime selon la quotité de temps de travail et la durée d'emploi de l'agent en application des règles prévues à l'article 5 de la présente délibération.

Lorsque l'agent éligible a été employé et rémunéré successivement par plusieurs employeurs publics au cours de la période de référence du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023, la rémunération prise en compte est celle versée par la collectivité, l'établissement ou le groupement qui rémunère l'agent à la date du 30 juin 2023.

Dans ce cas de figure, elle calcule le montant de la rémunération brute de référence de l'agent servant ensuite à déterminer le montant forfaitaire de la prime en divisant le montant de la rémunération brute de l'agent par le nombre de mois rémunérés sur cette même période puis en multipliant ce résultat par douze.

Le montant de la prime est proratisé selon la quotité de temps de travail et la durée d'emploi de l'agent en application des règles prévues à l'article 5 de la présente délibération.

Lorsque l'agent éligible est employé et rémunéré simultanément par plusieurs employeurs publics à la date du 30 juin 2023, chaque employeur calcule le montant de la rémunération brute de référence de l'agent servant ensuite à déterminer le montant forfaitaire de la prime en divisant le montant de la rémunération brute de l'agent par le nombre de mois rémunérés sur cette même période puis en multipliant ce résultat par douze.

Le montant de la prime est proratisé selon la quotité de temps de travail et la durée d'emploi de l'agent en application des règles prévues à l'article 5 de la présente délibération.

#### **Article 5 : Proratisation du montant forfaitaire de la prime**

a) En cas de temps partiel ou de travail à temps non complet sur la période de référence, le montant de la prime est réduit à proportion de la quotité de travail rémunérée sur la période de référence. Cette quotité correspond à la moyenne des quotités de travail mensuelles rémunérées appliquée aux douze mois de la période de référence.

b) En cas de durée d'emploi réduite impliquant une absence de rémunération sur une partie de la période de référence, le montant de la prime est fixé à proportion de la durée d'emploi rémunérée de l'agent sur la période de référence.

#### **Article 6 : Modalités de versement de la prime**

La prime de pouvoir d'achat est versée aux seuls agents publics éligibles qu'elle emploie et rémunère au 30 juin 2023.

Cette prime de pouvoir d'achat est versée une seule fois avant le 30 juin 2024.

Les crédits correspondants seront prévus et inscrits au budget.

#### **Article 7 : Règles de cumuls**

La prime de pouvoir d'achat instituée par la présente délibération sur le fondement du décret n° 2023-1006 du 31 octobre 2023 est cumulable avec toute autre prime et indemnité perçue par les agents publics, à l'exception de la prime prévue par le décret n° 2023-702 du 31 juillet 2023 portant création d'une prime

de pouvoir d'achat exceptionnelle pour certains agents publics civils de la fonction publique de l'Etat et de la fonction publique hospitalière ainsi que pour les militaires.

#### **Article 8 : Entrée en vigueur**

Les dispositions de la présente délibération entreront en vigueur après transmission aux services de l'Etat et publication et/ou notification.

**Article 9 : Voies et délais de recours**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication.

Madame le Maire informe l'assemblée qu'au cours de l'année scolaire 2021-2022, un lycéen a endommagé un panneau de basket dans le gymnase. Bien que l'information ait été passée à l'administration du lycée, aucune démarche n'a été entreprise et l'élève a quitté le lycée.

En septembre 2023, lors de la réunion de rentrée, nous avons à nouveau interrogé l'équipe de direction du lycée, qui ne disposait d'aucune information à ce sujet. La convention d'utilisation du gymnase en vigueur depuis le 17 décembre 2010 prévoit que la commune, propriétaire du gymnase doit l'entretien du gymnase et de ses équipements.

Après discussion avec la nouvelle équipe dirigeante, il a été proposé que la commune procède au remplacement de ce panneau de basket détérioré ainsi qu'aux frais annexes que le lycée remboursera en lieu et place de l'élève.

Vu le Code des Collectivités Territoriales,

Vu la nomenclature M57 et les dispositions de son application,

Considérant le règlement de la facture de remplacement d'un panneau de basketball endommagé par un élève qui a depuis quitté le lycée,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le maire à établir l'ensemble des documents pour que le lycée des métiers procède au remboursement des sommes engagées par la commune.

Madame le Maire rappelle à l'assemblée que La commune s'interroge sur la mise en vente de deux immeubles qui depuis de nombreuses années n'ont vu l'aboutissement d'aucun projet et qui se dégradent dangereusement.

**a. 27 rue de la chaussée :**

La commune a acquis en 2000 l'immeuble situé au 27 rue de la chaussée, contiguë à la mairie. Cette acquisition a fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 1999 et était motivée par un projet d'extension et de réaménagement des locaux de la mairie. Ces locaux ont été acquis moyennant la somme de 350 000 francs soit 53 357.16 €.

Par délibération n° 2019/49 en date du 22 mai 2019, le Conseil municipal a autorisé Madame le Maire à faire procéder à une division parcellaire pour que la commune puisse conserver un accès ainsi que le fond de parcelle et céder la maison et la cour. L'unité foncière était composée des parcelles AD 26 et 27 pour une superficie de 1 332 m<sup>2</sup>. La division parcellaire a conduit à la création de trois parcelles cadastrées AD 281-282 et 283. (Les plans sont joints en annexe).

Le Conseil municipal a, par délibération n° 2019/94 en date du 12 décembre 2019, décidé de céder les parcelles cadastrées AD 282 et 283 d'une superficie totale de 352 m<sup>2</sup>.

**a. 4 rue de Reims :**

La commune a acquis en octobre 2006, l'immeuble communément dénommé « Le Familistère » pour un montant de 82 500 €. Cette acquisition a fait l'objet d'une

**N°2024/10**

**Remboursement de frais  
par le lycée à la suite de  
dégradations**

**N°2024/11**

**Intention de céder des  
biens communaux par  
mise aux enchères**

délibération n° 8 en date du 23 mai 2006 avec la motivation de redynamisation du centre-ville.

Les locaux, n'ont pu être repris pour une activité commerciale jusqu'à ce jour et se dégrade de jour en jour en raison de sa vacance.

Les projets initiaux applicables à ces deux immeubles sont obsolètes. Si diverses personnes se sont déclarées intéressées par cette acquisition, aucune offre n'a été déposée en mairie.

C'est pourquoi il serait envisageable d'organiser ou de faire organiser par un prestataire une vente aux enchères pour ces biens.

Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser le maire à préparer un dossier de projet de vente aux enchères de ce biens en écrivant un cahier des charges pour maîtriser le devenir de ces bâtiments.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-22, portant compétence du Conseil municipal à disposer du droit d'aliénation des biens communaux,

Vu les articles L 2241-1 du CGCT portant obligation pour la commune de consulter les services de l'Etat pour obtenir une estimation des biens

Madame Riant rappelle que la fiche 1.2 de l'ORT « Petites villes de Demain » portait sur une réhabilitation de l'immeuble situé au 4 rue de Reims. Elle s'étonne de ce changement d'orientation.

Madame le Maire donne lecture des enjeux figurant dans ladite fiche :

- Réhabiliter le patrimoine communal
- Valoriser le secteur centre-ville de la commune
- Limiter l'évolution de la dégradation du bâti
- Libérer la commune de la charge foncière

et précise qu'il faut engager une réflexion et établir un cahier des charges précis dans le cadre d'une vente.

Monsieur Point demande comment se positionne cette procédure par rapport à l'estimation des domaines.

Madame le Maire lui indique que l'estimation des domaines devra être la référence pour la fixation du prix de réserve, prix en dessous duquel la commune ne donnera pas suite.

Madame Riant s'interroge sur la possibilité de créer des logements touristiques dans cet immeuble, logements de type Airbnb.

Madame le Maire lui indique que ce type de dispositif n'est pas accessible pour une collectivité. Elle rappelle que la proposition à acter le principe d'une vente aux enchères ce qui permettra de réouvrir et retravailler le dossier.

Madame Riant demande pourquoi vendre aussi vite et pourquoi une mise aux enchères.

Madame le Maire lui rappelle que l'immeuble, situé au 27 rue de la chaussée, s'est fortement dégradé depuis son achat par la collectivité.

Madame Ferté appelle que les diverses personnes à qui elle a présenté le bien, n'ont pas donné suite.

Monsieur Lavoix précise que le principe de la vente aux enchères peut aboutir à l'obtention d'un prix supérieur au prix de réserve. Il ajouté qu'un cahier des charges fixera la mise en œuvre du dispositif.

Madame le Maire ajoute que la diffusion d'une procédure de mise aux enchères lui semble pouvoir apporter de la lisibilité sur l'intention de cession de l'immeuble par la commune.

Madame Ferté demande si ces immeubles engendrent des coûts pour la commune.

Madame le Maire lui indique que la commune assure l'entretien de ces bâtiments ainsi que les taxes et redevances dues par le propriétaire.

Les débats étant clos le conseil municipal est invité à statuer sur cette proposition.

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide par quinze voix pour et trois abstentions (Benoît POINT, Céline Riant et Arlette Feltrin)

- D'acter le principe de mise aux enchères,
- D'autoriser le maire à solliciter l'estimation de la valeur foncière pour chacun de ces biens,
- De confier au maire la préparation de la procédure qui devra être présentée et validée par le Conseil municipal.

---

Madame le Maire rappelle à l'assemblée que la société JMV restauration qui exploitait le restaurant « Les Ruines » depuis 2018 a été placée en liquidation judiciaire simplifiée au 31 décembre 2022.

Les actifs ont été vendus aux enchères au cours de l'été 2023 et la licence IV transférée en Seine et Marne, malgré la participation de la commune aux enchères en septembre 2023 et son opposition au transfert.

Le 28 décembre 2023, la commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner pour la cession de l'immeuble avec modification d'affectation du local commercial en local d'habitation. Les futurs repreneurs semblent vouloir en faire une maison d'habitation.

**N°2024/12**

**Délégation du droit de  
préemption urbain à  
l'EPFLO**

**14 rue du Vieux Château**

Cet établissement est situé en continuité des propriétés culturelles/touristiques de la commune et de l'Etat (Eglise, Château, Remparts, musée Racine)

**Le contexte :**

Depuis 2014 la commune s'est engagée dans une démarche de redynamisation des abords du château qui a débuté par la préemption de la maison située au 12 rue du Vieux château et communément dénommée « Maison Mazelié » étape qui a marqué le démarrage de la requalification paysagère de cette zone. Dès le départ, les propositions programmatiques de ce secteur englobaient un point de restauration en complément des offres existantes.

L'objectif est de faire de cette zone un point d'attractivité touristique majeur du territoire.

Dans ce contexte il semble inenvisageable de ne plus avoir de zone de restauration sur ce site.

**L'achat du bâtiment**

L'EPFLO (Établissement public foncier de l'Oise) a été sollicité pour étudier une éventuelle préemption du bien qui doit intervenir au plus tard le 27 février 2024.

L'EPFLO peut, avec une convention de portage et une délégation ponctuelle du droit de préemption urbain, intervenir en lieu et place de la commune pour

acquérir le bien par exercice dudit droit de préemption. La commune peut ensuite acquérir le bien auprès de l'EPFLO par versement d'un bouquet d'une valeur de 30 % du montant d'acquisition du bien auxquels s'ajouteront les frais d'ingénierie de 3.5% à la date de cession du bien à la commune par l'EPFLO, le solde étant réglé en 10 annuités constantes.

Un avis des domaines a été établi à 255 000€.

Le montant figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner est de 289 000 €.

Cette méthode permettra à la commune de bénéficier du dispositif « Centre-Ville, Centre-Bourg » par attribution d'une subvention de 50 % du montant de l'achat. Il serait également possible d'obtenir, par le dispositif « CVCB » une aide de 50 % du montant HT des travaux préalables à toute mise en location.

#### Coût prévisionnel pour la commune

Un schéma prévisionnel de financement portant sur une période de 10 années avec pour hypothèses un loyer de 1 800€ et un montant d'achat à 255 000 € auxquels s'ajoutent les frais d'un montant de 3315 €.

Pour rappel si le loyer est supérieur à 24 000 euros annuels il faut solliciter le service des domaines pour une estimation.

Exercice	Bénéficiaire	Dépenses	Partenaire	Recettes	Résultat net annuel
n	EPFLO	87 198,53	CVCB	129 157,50	41 958,97
n+1	EPFLO	18 082,05	Loyer (6mois)	10 800,00	-7 282,05
n+2	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+3	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+4	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+5	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+6	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+7	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+8	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+9	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
n+10	EPFLO	18 082,05	Loyer (12mois)	21 600,00	3 517,95
<b>Total</b>		268 019,03		334 357,50	66 338,47

La difficulté de reprise était également due aux travaux nécessaires dans ce bâtiment

Projet de bilan financier intégrant l'hypothèse de 200 000 € H.T de travaux réalisés et dont le règlement intervient l'année de l'acquisition – et intervention CVCB à hauteur de 50 % :

Exercice	Objet	Dépenses	Partenaire	Recettes	Coût	Bilan annuel
n	Achat	87 198,53	CVCB	129 157,50	41 958,97	
	Travaux	240 000,00	CVCB	100 000,00	-140 000,00	-98 041,03
n+1	Annuité	18 082,05	Loyer	10 800,00	-7 282,05	
			FCTVA	39 369,60	39 369,60	32 087,55
n+2	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+3	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+4	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+5	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+6	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+7	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+8	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+9	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
n+10	Annuité	18 082,05	Loyer	21 600,00		3 517,95
						-34 291,93

#### Reprise de l'activité

Une étude de potentiel commercial pour une activité de restauration a été réalisée par la CCI des Hauts de France et montre qu'une activité de restauration est viable sur cet espace.

« Selon les données étudiées, il y a un potentiel pour qu'un restaurant traditionnel puisse à nouveau exister en plus de l'offre de restauration rapide déjà présente dans la commune. L'offre commerciale de ce restaurant devra se singulariser de ce proche concurrent mais aussi et surtout être attractif au-delà de La Ferté-Milon. L'étude montre que la rentabilité et la viabilité de cet établissement dépendra de sa capacité à attirer cette clientèle complémentaire située à 15 kms de La Ferté-Milon. Pour ce faire, cet établissement devra fournir d'importants efforts de communication pour valoriser son offre mais aussi son emplacement privilégié aux portes des ruines du château de La Ferté-Milon. »

La commune pourra bénéficier de l'accompagnement de Aisne Tourisme pour retrouver un repreneur.

Madame le Maire expose avoir reçu des éléments d'un repreneur potentiel et donne lecture dudit mail :

*Proposition de reprise par deux actionnaires :*

**• Rémi Lebon**

*Chef du restaurant "Chez Fernand », rue Guisarde à Paris 6e depuis 27 ans.*

*Précédemment passé chez Guy Martin et au Piazza Athénée à Paris.*

**• James Torilhon:**

*Directeur de salle du restaurant « Chez Fernand » rue Guisarde à Paris depuis 3 ans*

*Précédemment responsable de salle du restaurant « L'Évasion » (bistrot gastronomique) à Paris 8e pendant 10 ans*

**Pourquoi reprendre le restaurant « Les Ruines » à La Ferté Milon**

*Ce restaurant est situé sur un site remarquable, mis en valeur par la réhabilitation du parvis : il profite donc d'un environnement exceptionnel. Ce restaurant est une belle opportunité à un moment où la région profite d'un essor touristique grâce à la création de la Cité internationale de la langue française.*

*Une offre culinaire supplémentaire de qualité dans la région sera bienvenue, et répondrait au développement touristique et à une demande de la clientèle régionale.*

*La renaissance de ce lieu convoité par un chef soucieux de mettre en valeur la qualité des produits locaux, et une bonne cuisine de terroir.*

*Enfin, l'attachement familial de James Torilhon à la région, et l'envie de Rémi Lebon de « sortir » de Paris et de se lancer dans une nouvelle aventure culinaire.*

**Proposition gastronomique de Remi Lebon et James Torilhon:**

**Les principes à appliquer au Restaurant des Ruines :**

*Respecter une cuisine de saison et des plats exclusivement faits maison.*

*Mettre en valeur les atouts du territoire : la forêt, le gibier, les vergers.*

*Indiquer sur la carte la provenance de tous les produits.*

*S'approvisionner avec des produits frais auprès des maraîchers, cultivateurs et producteurs de la région.*

*Proposer une carte de vins français et de champagnes locaux sélectionnés auprès de petits vigneron à des prix accessibles.*

**Propositions de plats envisagés :**

*Potage de légumes du marché, Terrine de foie gras et sa gelée de cidre, Escargots en saison, Œuf cocotte crème de cèpes....*

**Fonctionnement :**

*Compte tenu de l'état du bâtiment, et de l'investissement nécessaire, Rémi Lebon et James Torilhon préfèrent l'option d'être locataire dans un premier temps avec la*

*possibilité de racheter le bâtiment à l'issu d'un bail. Le propriétaire prendrait à sa charge les travaux de réhabilitation du bâtiment - dit le gros-œuvre - sa remise aux normes et l'accessibilité.*

*Rémi Leblond et James Torilhon prendront à leur charge l'aménagement intérieur, les salles de restaurant, et l'installation aux normes de la cuisine et l'achat du matériel.*

*Le temps des travaux leur permettra de se désengager progressivement de l'activité parisienne pour se concentrer sur ce nouveau projet.*

Madame Riant indique que sur la déclaration d'intention d'aliéner, le prix de vente est de 289 000 €, elle s'interroge sur l'accord des propriétaires pour une préemption à 255 000 €.

Madame le Maire lui indique que la délibération porte uniquement sur la délégation ponctuelle du droit de préemption à l'EPFLO qui aurait la charge de la mise en œuvre de la préemption et pourra négocier. Il lui semble que le plus important à ce stade de l'avancée du dossier est de constater que tous les indicateurs montrent le potentiel pour une activité de restauration. Elle ajoute qu'il lui semble nécessaire de ne pas casser la dynamique qui a été engagée sur ce secteur de la commune et rappelle la volonté de la collectivité de conserver un établissement de restauration à cet endroit au lieu de le voir se transformer en habitation.

Madame Riant s'interroge sur d'éventuels travaux qui seraient réalisés en 2025 sur cet établissement n'est-ce pas présomptueux lorsque l'on voit la durée des travaux pour la boulangerie.

Madame le Maire lui indique que l'objectif serait effectivement de réaliser des travaux en 2025 et lui indique que les travaux de la boulangerie ont tardé car la commune a attendu l'attribution de subventions.

Madame Ferté précise que les travaux à réaliser dans cet établissement seraient bien moindres que ceux entrepris à la boulangerie.

Madame le Maire précise que l'enveloppe de 200 000 € de travaux n'était qu'une hypothèse de travail, que cette enveloppe n'est pas figée et demande à être retravaillée.

Monsieur Geninasca demande si la commune prend un risque dans cette opération.

Madame le Maire lui indique que le seul risque est celui de l'exploitation mais que l'avis de la CCI porte à croire que cette affaire est viable.

Monsieur Véron rappelle que cet établissement a été en vente pendant plus d'une année sans qu'aucun repreneur ne se soit manifesté. Le risque pour la collectivité est un risque d'exploitation. De plus, le projet présenté prévoit un loyer dont on se sait si le repreneur potentiel l'acceptera. En outre, le projet ne fait état d'aucune provision pour entretien, le coût pour la commune peut être beaucoup plus important que celui annoncé. Il précise que 500 000 € pour une réhabilitation lui semble délirant et que cela reste de l'argent public. D'autres solutions pourraient être envisagées avec des personnes privées telles que la famille DERICQ ou la famille HUBIER.

Madame le Maire lui indique que ces personnes ne se sont pas manifesté et rappelle que la commune est dans un dispositif qui aide les petites communes et rappelle que si la commune ne s'était pas investie tant lors de la fermeture d'Intermarché avec l'ouverture du Carrefour Contact que dans la relance de la boulangerie, il n'y aurait plus rien pour ces deux enseignes.

Monsieur Véron indique que l'on dépense trop ! C'est le modèle français !

Monsieur Lavoix lui rappelle que de potentiels porteurs de projet ne sont pas venus pendant l'année durant laquelle le restaurant a été en vente.

Madame Ferté rappelle l'échéance de la déclaration d'intention d'aliéner au 28 février 2024. Il y a des actions qui sont menées dans le domaine du tourisme, près d'une dizaine de chambres d'hôtes ont été ouvertes mettant en exergue le manque d'offre de restauration sur la commune. Il lui semble déraisonnable que cet immeuble ne soit plus un restaurant.

Madame le Maire rappelle que le dispositif « centre-Ville/centre-Bourg » est un appui non négligeable pour le maintien du restaurant. Elle indique en outre, que la concurrence ne nuit pas au dynamisme commercial.

Monsieur Point relève que la commune s'engage pour 9 ans pendant lesquels elle ne peut céder cet établissement puisque subventionné par le dispositif « centre-ville/centre-bourg » et s'interroge sur le risque encouru par la commune.

Madame le Maire lui indique que les termes du bail ne sont pas arrêtés et qu'il conviendra de retravailler ce point. Ce n'est pas la priorité à ce stade du dossier.

Monsieur Andrieux rappelle l'ensemble des investissements effectués par la collectivité aux abords du restaurant (esplanade, parking, remparts...) et ne peut imaginer en imaginer la fermeture après la réalisation de ces travaux.

Les débats étant clos, la délibération est mise au vote.

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.324-1 et suivants, R.213-1 et suivants,

Vu, les statuts de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne,

Vu, l'adhésion à l'EPFLO de la Communauté de Communes Retz en Valois, dont dépend la commune de La Ferté Milon, validée par arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2021,

Vu, la délibération de la commune de La Ferté Milon en date du 7 décembre 2022, dans laquelle le Conseil municipal a délégué le droit de préemption à Madame le Maire en précisant que toute Déclaration d'Intention d'Aliéner fera l'objet d'une information des membres du Conseil municipal qui disposeront d'un délai de 5 jours pour signifier leur opposition,

Vu, la délibération du conseil communautaire de la CCRV en date du 7 juillet 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu, la délibération de la Communauté de Communes Retz-en-Valois en date du 7 juillet 2023 dans laquelle le conseil communautaire décide d'instaurer le droit de préemption urbain sur les zones U et AU délimitées au PLUi, autorise de déléguer aux communes membres l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones U et AU, délimitées au PLUi, à l'exception des zones artisanales, commerciales et industrielles qui resteront du ressort de la CCRV,

Vu, la sollicitation de la commune de La Ferté-Milon auprès de l'EPFLO demandant d'intervenir en maîtrise foncière sur le bien situé au 14 rue du Vieux Château, parcelle cadastrée section AB numéro 356,

Considérant, la volonté pour la commune que cet ancien restaurant situé au pied des ruines du château conserve son usage,

Considérant que la commune étudie un projet avec différents partenaires (CCI, CAUE...) en vue de permettre l'installation d'un nouveau restaurant,

Considérant que ce projet s'inscrit dans le périmètre Opération Revitalisation du Territoire et qu'il répond aux objectifs fixés dans la convention cadre du dispositif « Petites Villes de Demain »,

Considérant qu'une Déclaration d'Intention d'Aliéner a été réceptionnée en mairie le 28 décembre 2023 et qu'il y a lieu de procéder à la délégation du Droit de Prémption Urbain sur le périmètre de ladite opération, afin de permettre la maîtrise foncière par l'EPFLO.

Madame le Maire rappelle à l'assemblée :

Que cet ancien restaurant situé au 14 rue du Vieux château, d'une superficie cadastrale de 3a 69ca était un lieu très apprécié des Milonais. A la suite d'un changement de propriétaire, ce restaurant a connu une baisse de fréquentation jusqu'à sa fermeture en début d'année 2023. Depuis, le fonds de commerce n'existe plus et les propriétaires ont décidé de vendre leur propriété.

Considérant qu'une Déclaration d'Intention d'Aliéner a été réceptionnée en mairie le 28 décembre 2023, confirmant les craintes de la commune que ce bien change de destination pour devenir une habitation.

Dans ce contexte, la commune souhaite intervenir pour que ce bien conserve son usage commercial car cet emplacement stratégique se situe au pied des ruines du château et à proximité immédiate de l'Esplanade. La fiche action 3.7 de l'O.R.T. prévoit la programmation de divers événements réguliers (culturels, sportifs, artistiques...), ce restaurant contribuera donc à l'attractivité de ce secteur.

Par conséquent, il convient de solliciter l'intervention de L'EPFLO et de lui déléguer le droit de préemption urbain en vue de maîtriser ce bien, selon un montant compatible avec l'avis des Domaines.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, décide par treize voix pour, quatre contre (S. Véron, B. Point, C. Riant et A. Feltrin et une abstention (F. Vilnois) :

**Article 1 :** De solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) en vue d'assurer une maîtrise foncière de l'opération dénommée 14 rue du Vieux château.

**Article 2 :** De déléguer son droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) portant sur le périmètre de ladite opération, conformément au plan ci-après annexé en vue d'une acquisition à un prix compatible avec l'estimation des Domaines.

**Article 3 :** La délégation du droit de préemption prendra effet à compter de la date à laquelle sera rendue exécutoire la présente délibération.

**Article 4 :** D'autoriser le Maire à signer toutes pièces relatives à la précédente délibération.

Les dispositions de la présente délibération prendront effet après transmission aux services de l'état et publication et ou notification.

---

Madame le Maire passe la parole à Monsieur Olivier LAVOIX, Maire-adjoint en charge du patrimoine qui présente les diverses déclarations d'intention d'aliéner reçues.

Le Conseil municipal,

N°2024/13

D.P.U

**Labellisation  
« Terre de jeux »  
Programme**

**Informations diverses**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1 à L211-4,

- Décide à l'unanimité des membres présents et représentés de renoncer à exercer son droit de préemption sur les cessions suivantes :

Date de réception	Cadastre	Adresse
07/02/2024	AB 221	3 rue Jules Girbe
13/02/2024	AB 88	16 rue Saint-Waast

- Charge Madame le Maire ou son représentant de prendre toute mesure nécessaire à l'exécution des présentes.

Monsieur Andrieux présente à l'assemblée le programme des diverses activités et manifestations qui se dérouleront au sein de la commune dans les prochaines semaines dans le cadre de la labellisation « Terre de jeux ».

- ✓ Mardi 2 et mercredi 3 avril : La CCRV propose deux représentations chaque jour par la compagnie Pile Poil
- ✓ Du 2 au 6 avril : semaine olympique
- ✓ Prêt d'une exposition sur les performances de l'homme comparées à l'animal
- ✓ Exposition sur l'histoire des Jeux Olympiques
- ✓ 6-7 mai : organisation de journées olympiques par le lycée des Métiers
- ✓ 22 juin : organisation d'un relais entre les villes labellisées de la CCRV (Ressons le Long, Villers-Cotterêts et La Ferté-Milon).
- ✓ 7 juillet : accueil de la Flamme Olympique à Villers-Cotterêts dans le parc du Château.

Monsieur Andrieux annonce la venue d'une délégation indienne d'haltérophilie du 4 juillet au 2 août à LA FERTE-MILON. L'équipe de France est également attendue à LA FERTE-MILON.

Monsieur ANDRIEUX souhaite mobiliser un maximum de personnes sur ces événements et sollicite notamment Madame Ferté pour un projet avec les enfants.

Monsieur Andrieux clos son propos en rappelant que la salle d'haltérophilie porte le nom de Rolf Maier, haltérophile qui a participé aux Jeux Olympiques en 1960, 1964 et 1968. Son fils a décidé de faire don à la commune d'un vitrail représentant un haltérophile, vitrail qui sera installé au gymnase.

Madame le Maire précise que la Communauté de Communes a recruté une chargée de mission dont la fonction sera de coordonner l'ensemble des actions menées sur le territoire jusqu'à l'ouverture des Jeux.

- Pour faire suite à une intervention de Madame Riant concernant la prise de matériaux, stockés sur l'esplanade, par un riverain, Monsieur Lavoix rappelle que Monsieur et Madame Mairesse ont accepté de céder à la commune la tour ce qui a permis de lancer les travaux de restauration des remparts. Les travaux ont duré plus de 18 mois engendrant beaucoup de difficultés à Monsieur Mairesse. La remise en état de leur jardin devait être réalisée par l'entreprise mais Monsieur Mairesse a décidé de les exécuter lui-même. Pour ce faire, il était convenu qu'il prenne les matériaux dont il avait besoin. Il a été convenu que désormais l'entreprise livrerait les matériaux nécessaires à la remise en état du terrain de Monsieur Mairesse.

- Madame le Maire répond aux diverses questions qu'elle a reçu :
  - « Par rapport au projet de vente de l'ancien familistère, quid du projet de PVDD et la fiche 1.2 Réhabilitation de l'Épicerie du Château ? »

Cette question a été traitée lors du débat relatif à la délibération n° 2024-10 portant sur l'intention de céder des bâtiments communaux.
  - « Y a-t-il un lien entre les projets de vente de biens et le projet d'acquisition de l'ancien restaurant des Ruines, est-ce l'idée que la vente des biens correspond à l'apport envisagé ? »

Madame le Maire indique que ces deux points ne sont pas liés. Elle rappelle que les cessions envisagées sont dictées par la dégradation des biens.
  - « Où en sont les travaux d'urgence de l'église votés ? »

La commune reste dans l'attente de la réponse de la DRAC.
  
- Madame le Maire rappelle à l'assemblée la fermeture d'une classe maternelle à la rentrée 2023. Cette fermeture avait été prononcée car le nombre d'enfants estimé à la rentrée était trop faible pour quatre classes. A la rentrée, l'école comptait huit enfants de plus que les prévisions induisant des effectifs importants dans chaque classe maternelle. Devant cette situation, à la suite des démarches entreprises par les enseignants et les élus auprès du DASEN les services de l'Education Nationale ont décidé de prononcer une ouverture de classe à l'école maternelle à la rentrée 2024.

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 45.

Le secrétaire,  
Marc ANDRIEUX

Le Maire,  
Céline LE FRERE

