



Département de l'Aisne

Arrondissement de
SOISSONS

Canton de
VILLERS-COTTERETS

Conseil Municipal du 10 juillet 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, Caroline MAS, Marc ANDRIEUX, Jacques GEBKA, Denise MEUNIER, Corinne FERTE, Francis VILNOIS, Nicole WARZEE, Rémy MAROT, Claude GENINASCA, Elodie LAIGNEL, Sébastien VERON, Céline JAY-RIANT et Arlette FELTRIN.

Formant la majorité des membres en exercice.

Était excusée et représentée :

Françoise BOCQUET par Marc ANDRIEUX

Michel GILLE par Céline LE FRERE

Benoît POINT par Céline JAY-RIANT

Secrétaire de séance : Marc ANDRIEUX.

Après avoir procédé à l'appel nominatif des conseillers municipaux, Madame le Maire constate que le quorum est atteint et ouvre la séance.

Ordre du jour :

1. Nomination du secrétaire de séance :
2. Approbation du procès-verbal du 5 juin 2024
3. Restitution des décisions du Maire
4. Adressage – Dénomination d'une rue
5. Appel à candidature – restaurant
6. Création d'un poste en alternance
7. Attribution d'une subvention – Association Cha'Alors
8. D.P.U.

Des questions diverses ayant été adressées conformément au règlement intérieur, elles seront traitées en fin de séance.

Nomination du secrétaire de séance :

Conformément à l'article L2125-15 du Code général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal désigne Monsieur Marc ANDRIEUX en qualité de secrétaire de séance.

Approbation du procès-verbal du 5 juin 2024

Madame le Maire donne lecture des observations adressées par Monsieur POINT concernant le procès-verbal de la séance du 5 juin 2024.

Nous demandons les ajustements suivant dans le procès-verbal proposé, du conseil du 5 juin 2024.

Nous rappelons que ce document est régi par l'article L. 3121-13 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), avec pour but d'établir et de conserver la mémoire du déroulement des séances (dont les discussions et débats ...).

Le CGCT précise le contenu du procès-verbal, qui doit notamment mentionner « la teneur des discussions au cours de la séance, qui s'entend comme le résumé des opinions exprimées sur chaque point porté à l'ordre du jour » ; mais également que l'écrit doit refléter les débats et ne pas rajouter de nouvelle information.

Nous rappelons que l'un des objectifs du procès-verbal est « d'informer les citoyens sur les principales informations, interventions, idées et opinions évoquées au cours de la séance et dont la retranscription permet, le cas échéant, d'éclairer la décision prise par l'assemblée délibérante ».

Enfin, nous rappelons que les séances sont enregistrées.

Ainsi, nous demandons que soit rapporté au procès-verbal les synthèses des débats et discussions qui ont eu lieu du conseil municipal du 5 juin 2024 ; et que le point non évoqué soit retiré.

1 / Concernant la délibération N°2024/49 sur la convention de portage du restaurant des Ruines, de préciser que la commune a pour projet l'acquisition du bien l'année prochaine (afin de réaliser les travaux).

2 / Toujours vis-à-vis de la délibération N°2024/49, après avoir bien réécouter la séance du dernier conseil, nous demandons le retrait de l'article précisant « qu'une nouvelle convention devra intervenir ensuite pour fixer les conditions de rachat du bien par la commune à l'EPFLO » ; bien que cela s'entend, ce point ne fut pas abordé en conseil municipal.

3 / Toujours vis-à-vis de la délibération N°2024/49, nous demandons qu'il soit porté au procès-verbal que « le portage pouvait être comparée à un prêt à taux zéro avec des annuités » [propos exacts tenus lors de la séance].

Ce qui est faux puisque :

- l'article 3.2 du projet de convention de l'EPFLO précise que « les frais et taxes liés à ce rachat seront à la charge du bénéficiaire du portage »
- l'article 3.3 du projet de convention de l'EPFLO précise que « la gestion et la jouissance des biens sont transférés au bénéficiaire du portage à compter de la notification par l'EPFLO de l'acquisition réalisée ».
- l'article 3.5 du projet de convention de l'EPFLO précise que « le coût de cette assurance [assurance des biens] sera refacturé annuellement au bénéficiaire du portage ».

4 / Toujours vis-à-vis de la délibération N°2024/49, il conviendrait pour transcrire fidèlement les propos de remplacer la phrases « Les débats étant clos », par « Madame Le Maire clos les débats » ; les débats n'étant pas clos au moment du vote ...

5 / Comme il fut dit, rajouter au procès-verbal que Madame Le Maire a déclaré ne plus souhaiter répondre aux questions orales sur les ordres du jour mais uniquement aux questions écrites.

Madame la Maire indique que, comme précisé dans le texte adressé par Monsieur Point, le procès-verbal consiste en un résumé des échanges. Le procès-verbal présenté lui semble être le reflet des débats qui se sont tenus et elle ne souhaite pas que soient intégrées les remarques présentées.

Le Conseil municipal, rejette par 15 voix contre et trois pour (Mesdames Feltrin, Riant ainsi que Monsieur Point représenté par Madame Riant) l'insertion des observations dans le procès-verbal qui est donc adopté à la majorité.

Restitution des décisions du Maire :

Conformément à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire doit rendre compte au conseil municipal des décisions qu'il a pris en vertu des délégations qu'il a reçu du conseil municipal selon l'article L 2122-22 du CGCT.

Madame le Maire informe l'assemblée des décisions qu'elle a pris depuis la dernière séance du Conseil Municipal.

N°	Date	Objet	Objet	Montant HT
2024/06	24/06/2024	Avenant en moins-value – lot chauffage-Ventilation	Suppression de la faïence.	- 5 460 €
2024/07	03/07/2024	Acceptation d'indemnité de sinistre	Sinistre du 16 novembre 2023 – Rue des Rats	1 668 €

N°2024/59
Adressage
Chemin de la folie

Madame le Maire informe l'assemblée que la loi 3 DS (Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) adoptée en février 2022 oblige, notamment, chaque conseil municipal à attribuer un nom aux voies publiques ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux lieux-dits et à numéroter chaque maison.

Le chemin rural de Saint-Waast à la Folie n'a pas fait l'objet d'une dénomination alors même qu'il dessert deux habitations. Afin de se mettre en conformité avec la

réglementation, le Conseil municipal doit procéder à l'attribution d'un nom à cette voie.

La commission d'urbanisme a proposé de dénommer cette voie : Chemin de la Folie.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire

Vu les articles L2121-30, L 2212-1, L 2212-2 et L2213-28 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les termes de la loi dite « 3DS » publiée le 21 février 2022,

Considérant que le chemin rural de Saint-Waast à La Folie ne porte pas de dénomination,

Considérant qu'il convient, pour faciliter le repérage, pour les services de secours (SAMU, pompiers, gendarmes...), le travail des préposés de la poste et d'autres services publics ou commerciaux, la localisation GPS, d'identifier clairement les adresses des immeubles et de procéder à leur numérotation,

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de valider le principe de procéder au nommage des voies de la commune et d'autoriser l'engagement des démarches préalables à sa mise en œuvre,

Considérant que la dénomination des voies est laissée au libre choix du Conseil Municipal,

Considérant que le numérotage des habitations constitue une mesure de police générale que le maire peut prescrire en application de l'article L2213-28 du Code Général des collectivités territoriales,

Le conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'adopter la dénomination « Chemin de la Folie » pour la voie « Chemin rural de Saint-Waast à la Folie ».
- D'autoriser le Maire ou son représentant dûment mandaté à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Madame le Maire informe l'assemblée que la signature de l'acte d'achat par l'EPFLO, de l'immeuble situé – 14 rue du Vieux Château, est programmée pour le 10 juillet 2024.

Elle rappelle en outre que plusieurs porteurs de projet se sont manifestés pour la reprise de cet établissement. Toutefois, afin de respecter une égalité de traitement entre tous les candidats déclarés ou non à ce jour, il convient de diffuser le plus largement possible un appel à candidature auquel devront répondre les candidats.

Elle présente le projet d'appel à candidature qui a été transmis en amont de la séance à chacun des élus.

Elle porte à connaissance de l'assemblée les remarques que Monsieur Véron lui a adressé et y apporte réponse :

« Concernant les caractéristiques principales du bail :

- préciser les charges qui incombent au preneur
- indexation du loyer sur l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux)
- garantie locative (durée de 6 mois minimum sous forme d'une GAPD / Garantie à Première Demande) ou dépôt de garantie
- nantissement du fonds de commerce au profit du bailleur en cas de non paiement des loyers par le preneur ».

N°2024/60

Appel à candidature

Restaurant

Madame le Maire précise que ces éléments ne relèvent pas de l'appel à candidature mais de la rédaction du bail qui sera confiée, en temps voulu, à un notaire et devra obtenir l'aval du Conseil Municipal.

« Concernant les éléments financiers à fournir :

- le compte d'exploitation prévisionnel (CEP) doit être calé sur la durée de remboursement des emprunts contractés par l'exploitant du restaurant notamment pour les équipements dont les durées d'amortissement varient entre 4 à 10 ans et non pas 3 ans. Les banques demandent en règle générale un CEP sur une période de 10 ans.*
- pour le chiffre d'affaires prévisionnel nombre de couverts servis et ticket moyen. »*

Madame le Maire indique qu'une partie de cette demande a été prise en compte avec l'insertion en page 9 de la mention « Une durée plus longue serait appréciée » concernant le compte d'exploitation prévisionnel ainsi que « le chiffre d'affaires estimé devra préciser l'hypothèse du nombre de couverts servis et le ticket moyen » Elle précise avoir interrogé Monsieur Alexandre CLEMENT, chargé du développement économique à la Communauté de Communes Retz en Valois qui lui a indiqué ne pas avoir vu, parmi les divers appels à projets qu'il a reçus, une telle demande. Il confirme qu'Aisne-Initiative et les banques ne sollicitent qu'un compte d'exploitation prévisionnel que sur une durée de trois années car il est compliqué de se projeter sur 10 ans et que cela pourrait effrayer nombre de porteurs de projet.

Pour les autres remarques, madame le maire rappelle qu'il s'agit d'un appel à candidature et qu'il ne s'agit pas d'effrayer les candidats potentiels.

Monsieur Véron indique que les remarques adressées n'avaient pour but que l'intérêt de la collectivité et que leur insertion dans le projet d'appel à candidature n'avait pour objectif que de trouver un candidat sérieux. Il précise qu'il est important pour la collectivité de vérifier la solvabilité du candidat qui sera retenu. Il rappelle que l'exploitation d'un restaurant n'est pas le métier de la commune. Il précise que dans le cadre d'une demande de prêt les banques vont réclamer au candidat un compte d'exploitation sur 10 ans et ne comprend pas pourquoi la commune ne demanderait pas la production ce document parmi les pièces du dossier de candidature.

Monsieur Véron demande si une estimation des travaux a été réalisée.

Madame le Maire lui indique que seul un maître d'œuvre est en mesure d'établir une estimation précise. Elle rappelle que lors des différentes discussions qui se sont succédé depuis le mois de février 2024, elle a toujours indiqué une enveloppe de 200 000 euros de travaux HT maximum pour la collectivité. L'objectif est de ne pas dépasser cette enveloppe et les prestations devront s'adapter au budget défini. Ainsi les travaux devront se limiter à une desserte électrique conforme, la création de sanitaires accessibles PMR, la révision de la toiture et des huisseries. D'autres prestations pourront être demandées en fonction du reliquat de budget disponible.

Monsieur Véron rappelle que la cuisine n'est pas aux normes en termes d'hygiène.

Madame le maire lui indique que cette remise aux normes sera à la charge du preneur. Comme cela a été fait à la boulangerie, la commune donnera à bail une coque vide. Le porteur de projet n'ayant pas de fonds de commerce à acquérir, il aura la capacité d'investir dans le matériel et le bâtiment.

Madame le Maire présente à nouveau le plan de financement prévisionnel pour la commune tel qu'il avait déjà été présenté en février 2024.

Elle rappelle que diverses réunions se sont tenues depuis plusieurs années concernant l'activité et l'objet de l'EPFLO.

Monsieur Véron indique qu'il faut à minima un chiffre d'affaires de 400 000 € pour couvrir les remboursements d'emprunt et les charges liées à l'exploitation du restaurant. Il considère que le risque est très élevé pour la commune d'investir dans ce projet.

Madame le Maire lui indique que le seul risque pour la commune est de disposer d'un bâtiment rénové et ayant bénéficié de 50 % d'aide dans le cadre du dispositif « centre-ville/centre-Bourg » .

Monsieur Véron sur les conséquences pour la commune en cas de défaillance du preneur. Il réitère sa demande d'inscrire une provision pour travaux futurs.

Madame le Maire lui indique que la nomenclature M57 (comptabilité applicable aux communes) dans sa version applicable aux collectivités de moins de 3 500 habitants) ne prévoit pas la constitution de provision pour travaux.

Monsieur Véron s'interroge sur la réalisation de travaux nécessaires et urgents.

Madame le Maire lui indique que cela sera réalisé avec les crédits annuels inscrits au budget comme pour tout autre bâtiment communal.

Madame le Maire porte à connaissance de l'assemblée, les observations et questions adressées par écrit par Monsieur Point :

Question : « Le délai de démarrage de l'activité pour l'été 2025 nous semble très juste sachant qu'il convient de racheter le bien à l'EPFLO, de choisir les entreprises, de déposer les éventuelles demandes de travaux, de faire réaliser les travaux et de les réceptionner. Peut-on assurer que ce délai sera tenu ? »

Madame le Maire lui indique que l'objectif est une ouverture à l'été 2025, objectif qu'elle espère tenir.

Question : « Il est précisé que la destination du bail sera strictement limitée à l'exploitation d'un restaurant ; pourquoi autant restreindre l'activité ? une activité de salon de thé – vente de glace peut-il être permis ? Pourquoi ne pas permettre la location des chambres, pour hébergement ou chambre d'hôte ?? »

Madame le Maire lui indique qu'une activité de salon de thé ou vente de glace ne pourra suffire à la rentabilité de l'établissement. Ces activités pourront être exercées en complément de l'activité de restauration. En ce qui concerne la location des chambres ou l'exploitation de chambres d'hôte la configuration des locaux ne s'y prête pas.

Question : « En accord avec la remarque de M. VERON, normalement on demande pour toute activité au moins un prévisionnel sur 9-10 ans ; d'autant que celui-ci sera demander par les établissements bancaires. »

Madame le Maire indique qu'une réponse a déjà été apportée à cette question posée plus tôt dans la séance.

Question : « En accord avec la remarque de M. VERON, une estimation précise des travaux à réaliser fut-elle réalisée par un professionnel ?

Si une estimation fut réalisée, merci de la communiquer ; d'autant que pour rappel, le loyer fixé doit permettre le remboursement de ces travaux. Il convient de s'assurer de la viabilité du projet.

Il semble risqué de se lancer dans un tel projet sans avoir une feuille de route précise permettant de s'assurer du délai des travaux. »

Madame le Maire indique qu'une réponse a déjà été apportée à cette question posée plus tôt dans la séance.

Monsieur Véron conclut que la collectivité va sélectionner un candidat sans connaître le montant des travaux.

Question : « Concernant l'appel à candidatures pour le restaurant des ruines, comment va être composé le jury ? Est-ce que cet appel à candidature sera géré par la commission économique, comme pour l'appel à candidature de la boulangerie ? ».

Madame le Maire indique qu'à ce jour, cela n'a pas été établi mais nous garderons le même principe.

Question : « Depuis plusieurs conseils, il est précisé que plusieurs porteurs de projets se sont manifestés pour une activité de restauration ; peut-on en avoir la liste afin de nous permettre de bénéficier de toutes les informations nécessaires à la prise de décisions.

Madame le Maire indique qu'en plus de celui présenté en février, ce sont des contacts spontanés à qui nous allons envoyer les dossiers. Son objectif est de trouver le meilleur restaurateur possible pour cet établissement et que cela ouvre le plus rapidement possible. Bien sûr, en ne faisant pas prendre de risque inconsidéré à la commune. Pour cela nous allons envoyer l'appel à candidatures à ces contacts mais aussi le diffuser sur tous les réseaux possibles.

Madame Le Maire croit en la dynamique économique positive générée qui sera bénéfique pour la commune.

Elle invite les élus à partager le plus largement possible cet appel à candidature.

Les débats étant clos,

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que la commune a reçu le 28 décembre 2023 une déclaration d'intention d'aliéner pour l'immeuble situé au 14 rue du Vieux Château et précédemment dénommé « Restaurant Les Ruines »,

Vu la délibération du 19 février 2024, par laquelle la commune a délégué ponctuellement à l'EPFLO l'exercice du droit de préemption urbain pour ce bien,

Vu la décision de l'EPFLO en date du 23 février 2024, portant exercice du droit de préemption délégué sur cet immeuble,

Considérant que les vendeurs ont refusé la proposition d'achat du bien par l'EPFLO au prix de 250 000 € et ont décidé de retirer leur bien de la vente,

Considérant que fin mars et après discussion, l'EPFLO et les propriétaires sont parvenus à un accord pour l'acquisition du bien au prix de 260 000 €,

Vu la délibération en date du 5 juin 2024 par laquelle le Conseil municipal a accepté les termes du projet de la convention de portage par l'EPFLO pour le compte de la commune,

Considérant que le 19 juin 2024, le Conseil d'administration de l'EPFLO a, à son tour, accepté les termes de cette convention et autorisé la signature de l'acte d'achat,

Considérant la nécessité de recourir à un appel à candidature pour l'exploitation de l'établissement situé au 14 rue du Vieux Château,

Vu les termes du projet d'appel à candidature,

Après en avoir délibéré :

Décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

- D'approuver les termes du dossier d'appel à candidature,
- D'autoriser le Maire à diffuser l'appel à candidature,
- De fixer au vendredi 20 septembre 2024 – 12 heures la date limite de remise des dossiers de candidature.



APPEL A CANDIDATURE

Pour la location d'un local commercial

Destiné à accueillir un restaurant

Ouverture prévisible : Eté 2025

Date limite de dépôt des candidatures : 20 septembre 2024 – 12 heures

Identification de l'autorité responsable :

MAIRIE DE LA FERTE-MILON

29 rue de la Chaussée

02460 LA FERTE-MILON

Tél : 03.23.96.70.45

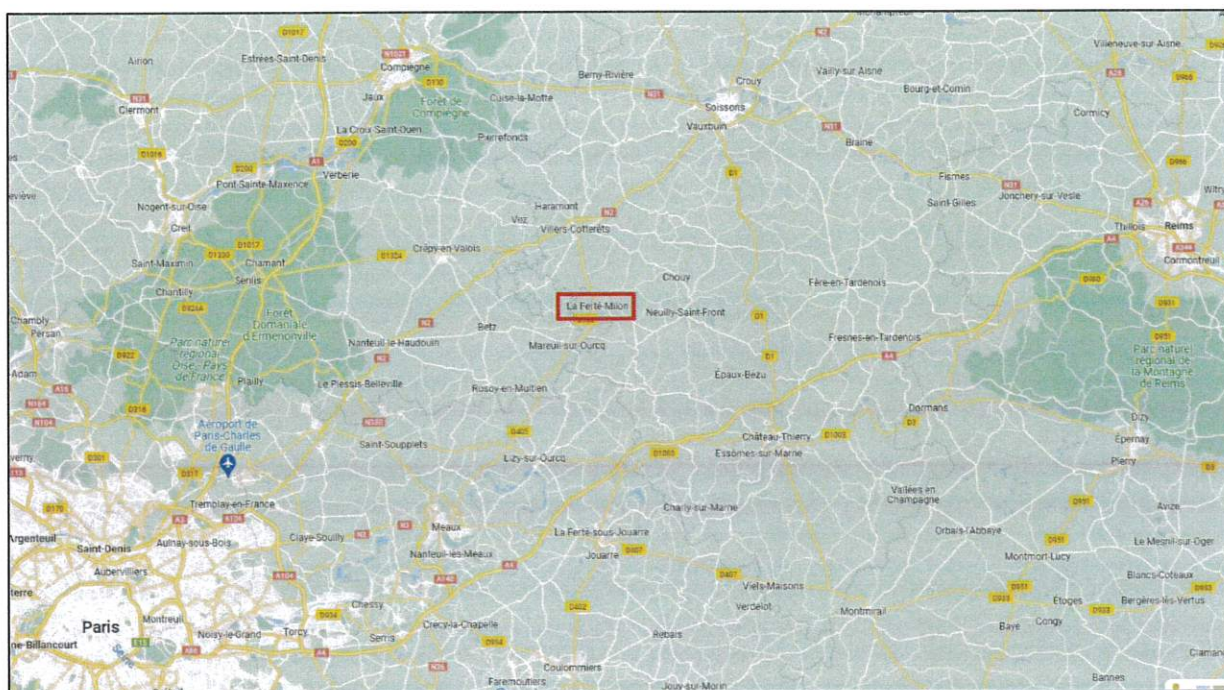
Mail : mairie@lafertemilon.fr

Référent élu : Madame Céline LE FRERE, Maire de LA FERTE-MILON



1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La Ferté-Milon est une commune à dominante rurale, à l'écart des grands flux de consommation et compte 2 047 habitants. Elle est située dans le département de l'Aisne, à proximité immédiate de Villers-Cotterêts, en périphérie des bassins d'emploi de Soissons, Château-Thierry, Compiègne et Meaux. La Ville de La Ferté-Milon dispose d'une gare SNCF, permettant de rallier Paris en moins d'une heure. La commune est située non loin de la Nationale 2, traversée par la RD 936 vers Meaux/Soissons et la RD 4 vers Château-Thierry, présentant un flux de plus de 6000 véhicules par jour.



Avec 118 établissements et entreprises enregistrés au RCS, l'activité économique est bien présente sur la commune. Les activités de commerce et de services aux particuliers représentent plus de la moitié du total, dont une large partie sans vitrine commerciale. 966 actifs sur la commune pour 205 emplois salariés privés, un chiffre en forte diminution ces dernières années (272 emplois en 2015). Les catégories ouvriers et employés sont davantage représentées sur la commune, alors que les cadres et professions intermédiaires un peu moins. On note une part importante de retraités

La vie associative, riche et développée, draine les habitants des villages alentours. Ainsi une vingtaine d'associations culturelles et sportives, sont dénombrées au sein de la commune.

Situé à 10 km de Villers-Cotterêts où est implantée la Cité Internationale de la Langue Française, qui attire de nombreux visiteurs dans la. La commune dispose depuis 2020, d'un service de transport en commun régulier entre La Ferté-Milon et Villers-Cotterêts, mais également d'un service à la demande entre La Ferté-Milon et les villages alentours.

La commune dispose d'un potentiel touristique et culturel important. Ville natale du dramaturge Jean Racine, La Ferté-Milon est située dans un cadre privilégié au sein duquel se côtoient le château, son enceinte médiévale, trois églises, une passerelle édifée par Gustave Eiffel, mais aussi deux musées l'un consacré à Jean Racine et son Terroir, l'autre au machinisme agricole.



2. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

En 2021, la commune a intégré le programme des « Petites Villes de demain », à travers lequel elle s'est engagée dans une démarche de redynamisation de son centre-bourg, avec pour objectif la sauvegarde et le développement du commerce de proximité. Dans ce cadre, elle souhaite créer une nouvelle offre en restauration, tout en revalorisant son patrimoine historique. Une offre qui contribuera à améliorer le cadre de vie des habitants et devrait être favorable au développement de la fréquentation touristique sur le territoire communal.

A cet effet, la Mairie a engagé une procédure d'acquisition d'un ancien restaurant situé au 14 rue du Vieux Château, via l'EPFLO afin d'y maintenir une activité de restauration. En plein du cœur historique, le local bénéficie d'un emplacement privilégié dans un site d'exception, jouxtant les ruines du château et en surplomb du village





Sur les bases d'une étude menée par la CCI, 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 km de La Ferté-Milon.

Les facteurs de réussite pour la commune de La Ferté Milon sont les suivants :

- une restauration authentique qui met en valeur la gastronomie locale et les produits du terroir. Un établissement chaleureux dans lequel se retrouvera la clientèle locale. Une offre qui valorise le manger sain avec des produits locaux en lien avec des agriculteurs proches par exemple.
- Cette activité devrait être confiée à un entrepreneur privé qui saura s'impliquer dans le projet. Il devra être motivé pour déployer son concept et développer les partenariats nécessaires à sa mise en œuvre.
- L'établissement doit proposer un lieu agréable sans être haut de gamme pour répondre aux besoins et aux revenus de la clientèle.
- L'offre du restaurant devra tenir compte de son emplacement unique aux portes du château pour attirer une clientèle touristique de passage. Il dispose d'un bâti typique à améliorer et d'une terrasse permettant en saison de développer l'activité dans ce cadre unique.

Les informations relatives à la vie de la ville sont consultables sur : <https://lafertemilon.fr/fr/>

3. DESCRIPTIF DU LOCAL

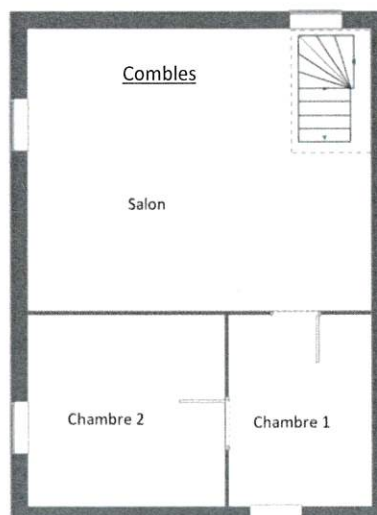
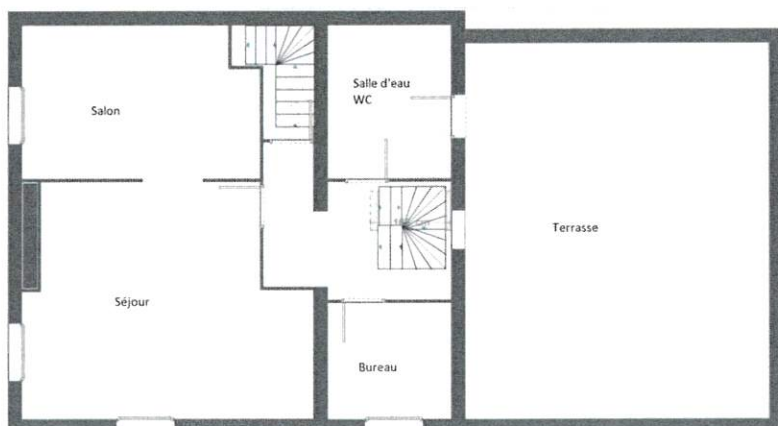
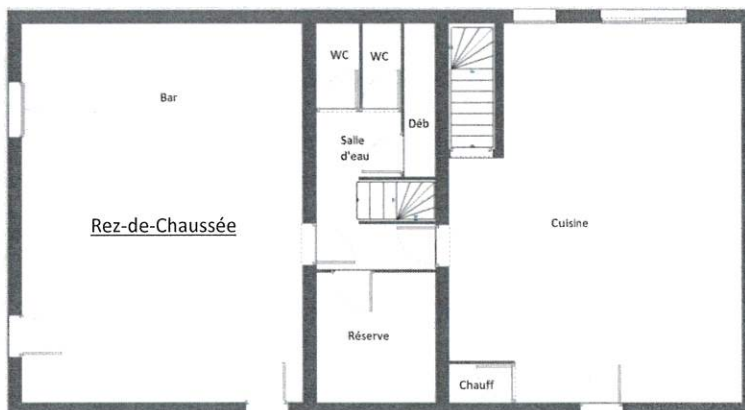


Le local commercial, d'une surface de plancher de 195,82 m² est implanté sur la parcelle n° AB 356 d'une surface totale de 369 m².

La parcelle, raccordée au réseau d'assainissement collectif, est située dans le périmètre d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), en zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) approuvé le 07 juillet 2023 et est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques Classés (Château et église) ;
- AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques Inscrits (Statue) ;
- AC2 : Sites historiques Inscrits (Village) ;
- AC4 : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Retrouvez plus d'informations sur le site internet de la Communauté de Communes Retz-en-Valois : www.cc-retz-en-valois.fr/vie-pratique/urbanisme/



Le bâtiment de type R+1+C est classé en établissement recevant du public de type N et de catégorie 5, et répond aux normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur.

L'édifice est composé :

1^{er} étage

- D'un rez-de-chaussée disposant d'une salle principale de 38 m² dédiée à la restauration, dotée d'un bar et d'une grande terrasse extérieure arborée, d'une cuisine attenante à une cour extérieure, dans laquelle est implantée une annexe, de sanitaires, d'une réserve et d'une cave en sous-sol ; une terrasse sur le domaine public pourrait être mise à disposition via une convention d'occupation du domaine public à conclure avec la commune.



- D'un 1^{er} étage où l'on retrouve deux grandes salles, des sanitaires, un bureau, ainsi qu'une terrasse en toiture accessible ;



- De combles aménagées.



Travaux

Le local sera purgé de toute installation électrique obsolète. Il sera équipé de sanitaires neufs et accessibles. L'amenée des réseaux d'eau potable, électricité et gaz seront conformes et

vérifiés. Le raccordement des eaux usées sera conforme. Le local sera vide de tout mobilier. Les menuiseries extérieures seront entièrement rénovées.

Le locataire prendra à sa charge les frais d'aménagement et d'équipements nécessaires à son activité commerciale. Les travaux à la charge du preneur se feront sous le contrôle du bailleur ou de son représentant (architecte, bureau d'études ...). Préalablement à la signature du bail, le preneur devra adresser au bailleur, pour accord, un dossier comprenant :

- un descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée
- une attestation d'un établissement bancaire justifiant de la capacité, soit au moyen d'apport personnel, soit au moyen d'autre financement, à faire face à la réalisation du projet.

Tous travaux, embellissement ou amélioration quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, restera en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur et ce aux frais du preneur

Le démarrage de l'activité de restauration pourra être envisagé à l'été 2025, sous réserve du respect des conditions sanitaires, de la validation des normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur.

4. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL

La commune de La Ferté-Milon, représentée par le Maire et son conseil municipal, propriétaire des locaux, sera le bailleur. Elle s'engage à soutenir et à faciliter l'installation d'un porteur de projet cherchant à s'implanter.

Le contrat de bail sera conclu selon les dispositions suivantes :

- La destination du bail sera strictement limitée à l'exploitation d'un restaurant, à l'exclusion de toute autre activité ;
- La durée maximale du bail sera de 9 ans, reconductible ;
- Conformément à l'article L145-4 du Code du Commerce, chacune des parties aura la possibilité de mettre un terme au contrat sous certaines conditions, à la fin de chaque période triennale avec un préavis de 6 mois ;
- L'occupation du logement est exclusivement liée à l'exercice effectif de l'activité professionnelle ;
- Le montant du loyer mensuel sera fixé par délibération du Conseil Municipal lors de l'approbation des termes du bail commercial à intervenir. Une étude de potentialité d'implantation d'un restaurant dans la commune de LA FERTE-MILON réalisée en février 2024, estimait le loyer potentiel annuel à 21 845 €. Le conseil municipal envisage d'ajouter une part variable additionnelle applicable à compter de la 2^{ème} année en fonction des conditions de rentabilité du restaurant indexé sur la croissance du chiffre d'affaires par rapport aux estimations de rentabilité.

5. CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

Le dossier devra comprendre les pièces suivantes

A. Pièces administratives à fournir :

Afin de justifier de leurs capacités juridiques, techniques et financières, les soumissionnaires devront produire les documents suivants :

- Une note de présentation du ou des candidats, étayée par leurs références professionnelles dans le secteur d'activité concerné. Comportant notamment :
 - Les coordonnées du candidat ;
 - La situation professionnelle actuelle ;
 - La/les formations, diplômes et compétences ;
 - L'expérience professionnelle ;
 - Les pièces justifiant des références, des qualifications professionnelles, des diplômes et formations du candidat permettant d'exercer ; lettres de recommandation

(De manière générale, tous les documents permettant de juger des capacités techniques et financières du candidat, ainsi que son aptitude à assurer la continuité du service.)

- Si le candidat est une personne physique, fournir la copie d'une pièce d'identité en cours de validité.
- Si le candidat est une personne morale, produire la copie des statuts, le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des Métiers.
- Le dernier avis d'imposition pour les personnes physiques ou le dernier bilan pour les personnes morales.
- Attestation sur l'honneur de ne pas avoir fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin N°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L125-1, L125-3, L324-6, L324-9 et L324-10 du Code du Travail ou bulletin n° 3 du casier judiciaire.
- Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale au 31 décembre de l'année précédant l'appel à la concurrence de la collectivité.

B. Descriptif du projet :

Le descriptif du projet devra comporter les éléments suivants :

- Description du concept, de la cuisine proposée, nom de l'enseigne (si définie)
- Nature des prestations de restauration : carte détaillée, menus, prix
- Origine des produits
- Aménagements en intérieur et extérieur prévus (visuels préconisés)
- Effectif envisagé pour le restaurant avec profil(s) de poste et qualifications
- Périodes et horaires d'ouverture
- Description de la clientèle visée
- Stratégie commerciale envisagée pour lancer et développer l'activité de restauration
- Complémentarité avec l'offre existante à proximité
- Calendrier du projet

C. Éléments financiers :

- Compte d'exploitation prévisionnel présenté à minima sur 3 ans (une durée plus longue serait appréciée) Le chiffre d'affaire estimé devra préciser l'hypothèse du nombre de couverts servis et le ticket moyen
- Plan de financement (besoins/ressources)
- Une note présentant les moyens matériels envisagés pour cette exploitation, étayée par un plan d'investissement détaillé en nature et en montant.
- Montant estimatif de l'investissement envisagé pour l'ouverture du restaurant et mode du financement associé
- Accord bancaire en cas d'emprunt

A noter : Tout document complémentaire permettant de mettre en valeur le projet d'étude de marché, articles de presse, principe d'agencement, etc.) pourra être joint au dossier de candidature et sera étudié.

Une dégustation des plats proposés serait appréciée.

Par ailleurs, le candidat devra mentionner les éventuelles difficultés ou risques du projet.

D. Modalités de visite et de communication avec la commune :

Une visite des locaux faisant l'objet du présent appel à projets sera obligatoire. La visite des locaux se fera sur rendez-vous auprès de Monsieur Cannaké, chef de projet « petites Villes de Demain ». j.cannake@retzenvalois.fr (07.50.71.98.83)

Les candidats pourront rencontrer un élu afin d'échanger sur les objectifs de la commune et le projet envisagé (rdv au 03.23.96.70.45). Ils pourront également obtenir des informations sur l'opportunité auprès de Monsieur Alexandre CLEMENT, chargé de mission à la vie économique au sein de la communauté de communes Retz-en-Valois (03.23.96.61.26).

6. DEPOT DES CANDIDATURES :

Les candidatures seront rédigées en français. Elles seront transmises avant la date limite de réception susvisée sous enveloppe cachetée portant la mention :

***"NE PAS OUVRIR - CANDIDATURE A L'EXPLOITATION
D'UN RESTAURANT A LA FERTE-MILON"***

Et comportant :

- Un exemplaire du dossier de candidature au format papier, contenant l'intégralité des pièces demandées ;
- Un exemplaire du dossier de candidature au format numérique (clé USB, CD-ROM....) comportant l'intégralité des pièces demandées.

Le pli comportant les éléments susvisés pourra être remis à l'adresse suivante :

Mairie de LA FERTE-MILON – 29 rue de la Chaussée - 02460 LA FERTE-MILON

- Soit en mains propres contre récépissé, au secrétariat de direction de la mairie de La Ferté-Milon, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 heures ;
- Soit par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, daté avant la date limite de réception des candidatures susmentionnée, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante.

Date limite de réception des candidatures :

Vendredi 20 septembre 2024 à 12 heures

Toute candidature qui parviendrait après ce délai ne sera pas examinée et ne pourra donc pas être retenue.

7. MODALITES D'EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES :

L'analyse des propositions et le choix du candidat seront effectués selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial (40 %) :

- Qualité du concept proposé et complémentarité avec l'offre existante à proximité
- Attention portée à la sélection de produits de qualité et aux circuits d'approvisionnement (circuits courts, cuisine du « marché » ...)
- Pertinence de la stratégie commerciale proposée
- Qualifications, expérience et motivation du candidat et de son équipe

Viabilité économique du projet (40 %) :

- Équilibre du plan de financement et solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société si déjà existante...)
- Caractère réaliste du modèle économique (notamment la cohérence entre clientèle ciblée, politique de prix et hypothèses de chiffre d'affaires)

Pertinence technique du projet (20 %) :

- Qualité des aménagements intérieurs
- Qualité des aménagements extérieurs (projet d'enseigne, façade, vitrines, installation d'une terrasse)

Les candidats retenus seront auditionnés le lundi 30 septembre 2024.

Le jury sera composé d'un collège d'élus et de personnes qualifiées.

Les candidats dont le dossier aura été retenu seront reçus par le jury pour un entretien final. Le résultat des entretiens sera livré au plus tard au cours du quatrième trimestre 2024.

Le présent appel à projet est :

- Consultable et à retirer aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie,
- Téléchargeable sur le site de la commune <https://lafertemilon.fr/fr/>

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat et peut être retiré en mairie ou

N°2024/61
Création d'un poste en
alternance
CAP accompagnant
petite enfance

Madame le Maire informe l'assemblée que la collectivité est régulièrement sollicitée pour accueillir des apprentis. L'apprentissage constitue aujourd'hui une voie majeure d'insertion professionnelle. Il permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans (sans limite d'âge supérieure d'entrée en formation concernant les travailleurs handicapés) d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une entreprise ou une administration. Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.

Ce dispositif présente un intérêt tant pour les jeunes accueillis que pour les services accueillants, compte tenu des diplômes préparés par les postulants et des qualifications requises par lui. Face aux départs en retraite, aux mobilités vers d'autres employeurs et aux difficultés de recrutement sur certains métiers en tension, l'apprentissage offre l'opportunité aux agents publics de transmettre des connaissances, des savoirs nécessaires à l'exercice des métiers du secteur public territorial et d'éviter la perte de savoir-faire. Il permet également de former et qualifier un personnel en vue d'une éventuelle embauche future tout en facilitant l'acquisition d'une première expérience professionnelle valorisante. S'agissant de la commune de La Ferté-Milon, l'apprentissage pourrait concerner des secteurs tels que l'enfance-jeunesse pour la préparation de diplômes divers.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code du travail, notamment les articles L. 6227-1 à L. 6227-12 et D. 6271-1 à D. 6275-5,

Madame le Maire expose au Conseil municipal que l'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 ans au minimum et de 29 ans révolus au maximum, d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une entreprise ou une administration. Ce dispositif peut être ouvert, sous condition, à des mineurs de 15 ans ou à des majeurs de 30 ans et plus (personne reconnue handicapée ou qui envisage de créer ou reprendre une entreprise supposant l'obtention d'un diplôme). Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.

Elle rappelle que ce dispositif présente un intérêt tant pour les personnes accueillies que pour les services accueillants, compte tenu des diplômes préparés par les postulants et des qualifications requises.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

- De recourir au contrat d'apprentissage,
- De conclure, dès la rentrée scolaire 2024-2025, un contrat d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service d'accueil	Fonctions de l'apprenti	Diplôme ou titre préparé	Durée de la formation
Service enfance-jeunesse	Accompagnement éducatif petite enfance	CAP accompagnant Educatif Petite Enfance	1 an

- D'autoriser le Maire ou son représentant dûment mandaté à signer tout document relatif à ce dispositif et notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec les centres de formation d'apprentis.

- Les dépenses correspondantes, notamment salaires et frais de formation, seront inscrits au budget 2024.

N°2024/62

**Attribution d'une
subvention de
fonctionnement**

Association Cha'Alors

Madame le Maire informe l'assemblée que la commune a renouvelé à plusieurs reprises la convention de stérilisation et d'identification des chats errants avec la fondation 30 millions d'amis.

Après divers échanges avec l'association, il s'avère qu'aucun vétérinaire du secteur ne souhaite réaliser ces prestations réglées en partie par la commune.

Il est proposé d'attribuer une subvention de 1 000 € afin de permettre à l'association d'assurer la prise en charge d'une dizaine de chats errants par an. L'association devra remettre en fin d'exercice un bilan de ses activités.

Monsieur Véron indique que la solution proposée de stériliser et relâcher les chats errants dans la commune est une catastrophe pour les écosystèmes et l'environnement. Il indique qu'il lui semblerait plus judicieux de procéder à leur capture et leur dépôt à la SPA.

Monsieur Gebka lui indique que les chats errants ne sont souvent pas socialisables et adoptables.

Madame le Maire lui rappelle que la capture, la stérilisation, l'identification des chats errants préalablement à leur relâcher dans les mêmes lieux est une obligation légale.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

Vu la Loi n° 83-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des Régions, ainsi que les textes subséquents,

Vu les articles L1611-4, L 2541-12, L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 10 de la Loi N° 2000-321 du 12 avril 2000 relatives aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,

Considérant que l'association Cha'Alors a pour but de stériliser et identifier les chats errants sur la zone de la Ferté-Milon,

Décide par dix-sept voix pour et une contre (Sébastien VÉRON) :

- D'attribuer une subvention de fonctionnement d'un montant de 1 000 € à l'association Cha'Alors,
- De dire que le versement de la subvention est conditionné à la production des comptes rendus d'activités, bilan financier et budget prévisionnel approuvés par l'assemblée générale et dûment visés par le président et le trésorier,
- De dire que l'utilisation des crédits alloués pourra faire l'objet d'un contrôle de leur bonne utilisation par la collectivité.

N°2024/63

**Exercice du droit de
préemption urbain**

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,

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
13/06/2024	AB 243	5 rue des Bouchers
06/07/2024	AD 145	10 avenue de Verdun

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

Madame le Maire apporte des réponses aux questions qui lui ont été adressé :

Question : « Vis-à-vis de l'étude de l'Église St Nicolas, Fin 2023, il avait été annoncé une restitution de l'étude à venir, hors nous n'avons pas de nouvelles sur sa (future) réalisation. Quand est-elle prévue ? »

Cette réunion avait été programmée puis déprogrammée à l'initiative du maître d'œuvre. Cette réunion devra être reprogrammée.

Question : « Vis-à-vis de la zone 30 - En conseil municipal du 24 janvier 2022, la troisième tranche du marché concernant l'aménagement des abords de l'école (comportant la mise en place d'une écluse) avait été voté. Ces travaux vont de pair avec la mise en place de la zone 30. Quand est-il ? »

Il s'agissait d'une demande de subvention et non pas les travaux qui ont été voté. De nombreux échanges avec les services de la voirie, du bureau d'étude nous ont mis en garde sur les conséquences de la mise en place d'une écluse et notamment sur la nécessité de mettre en place un feu. Nous ne maîtrisons pas l'impact sur la fluidité de la circulation et Madame le maire craint des conséquences de report de flux notamment au niveau de la rue des galets. Ces travaux ont donc été suspendus.

QUESTIONS DIVERSES

Question : « Quel est le montant de la signalétique associée ? Le cout des panneaux correspond t-il à l'intégralité de l'enveloppe budgété cette année (48 k€) ? »

La mise en place de la zone 30, la réfection de la signalétique routière et peinture au sol représente enveloppe de 10 000 € environ c'est un marché à bon de commande.

Question : « Quelles sont les mesures afin de faire respecter la future zone 30 ; sachant la vitesse à 50 km/h n'est pas déjà pas respecter dans les rues principales ? ni le 30 km/h aux abords de l'école ? »

Les seules personnes à même de faire respecter la limitation de vitesse sont les gendarmes. Madame le Maire compte sur la communication qui en est faite pour sensibiliser les automobilistes à la vitesse et aux conséquences sur les riverains. Par retour d'expérience sur les villes où cela a été mis en place (Soissons) il y a une baisse générale de la vitesse même nous ne pourrons pas nous battre contre des comportements individuels aberrants.

Question : « Outre la mise en place d'un radar, en complément de la question posée par M.VERON ; lors du conseil municipal du 12 juillet 2023, il avait été évoqué également la possibilité de mise en place d'un plateau ralentisseur sur la RD936 (rue de Meaux), au niveau de la rue menant au Château. Qu'en est-il ? »

Pour rappel la question de Monsieur Véron : « la commune a-t-elle reçu une réponse au courrier adressé au préfet de l'Aisne concernant l'installation d'un radar rue de Meaux? »

Concernant la demande de radar, une relance a été faite en mars. Nous n'avons eu à ce jour qu'une réponse officieuse à savoir qu'aucune installation de nouveau radar n'est prévue dans l'Aisne.

Concernant la mise en place d'un plateau traversant, cela nécessite une autorisation des services de la DDT. Le dossier n'est pas encore finalisé et ne peut donc être transmis pour validation.

Question : « Vis-à-vis des suites à donner sur le sujet de la coulée de boue, rue de Meaux. Où en est la reconnaissance en catastrophe naturelle pour les évènements du 12 mai ? Les communes de château Thierry et alentours l'ont été le 14 juin 2024. »

Notre demande n'a pas encore été examinée par la commission. Pour rappel, lors du dernier évènement, il avait fallu attendre plus de trois mois pour que le dossier soit présenté en commission.

Question : « Où en est la réunion avec la Madame La Sous-Préfète qui devrait avoir lieu courant juin ? »

Madame la sous-préfète a reporté la réunion à une date non déterminée. En revanche, nous avons maintenu la réunion avec le syndicat Ourcq Amont afin de déterminer ensemble les actions immédiates qui pourraient être mise en œuvre.

Question : « Le dernier Milon Info, laisse supposer que se sera Madame la Sous-Préfète qui établira la liste des personnes conviées ; hors lors du dernier Conseil municipal, il nous avait communiqué que les élus d'opposition ne seront pas conviés, ni les sinistrés. À quelle version doit-on se fier ? Les élus intéressés pour participer à cette réunion et les sinistrés doivent-ils se manifester auprès de la Sous-Préfète ? »

Madame le Maire est un peu surprise de cette insistance à vouloir participer à cette réunion. Elle rappelle qu'il y a un élu d'opposition au conseil communautaire qui pourrait participer aux réunions sur ces sujets. Il ne s'agit pas simplement de faire du bruit pour le plaisir de « faire le buzz » mais aussi en amont de s'informer et d'essayer de trouver des solutions. En tous cas c'est ce qu'elle fait avec l'équipe de la majorité.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 19 h 30.

Le secrétaire,
Marc ANDRIEUX

Le Maire,
Céline LE FRERE

