

Séance du 27 septembre 2017

L'an deux mil dix-sept,

Le 27 septembre à 18h30, les membres du Conseil Municipal de la Commune de FONTCOUVERTE se sont réunis en séance publique, à la mairie, sur la convocation légale qui leur a été adressée par le Maire conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-11 du Code Générale des Collectivités Territoriales et sous la présidence de Jean-Claude CLASSIQUE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 22 septembre 2017

Etaient présents : Mesdames et Messieurs LESPINASSE Sylvain, GUILLEMET Catherine, DREY Marie-France, PATEAU Jean-Michel, BOUQUET Fatima, DE DIOS MIGUEL Laure, CHABASSE Agnès, SOULARD Claudie, CORBRAS Christelle, PELAUD Mikaël, EUDE Anne-Marie formant la majorité des membres en exercice, le Conseil étant composé de 19 membres.

Pouvoirs : BRUNETEAU Claudine a donné pouvoir à GUILLEMET Catherine, GRELLIER Francis a donné pouvoir à CLASSIQUE Jean-Claude, RAFFIN Patrick a donné pouvoir à LESPINASSE Sylvain, FROMENTIN Guillaume a donné pouvoir à SOULARD Claudie, BERNE Philippe a donné pouvoir à PATEAU Jean-Michel, LACOTTE Christian a donné pouvoir à EUDE Anne-Marie.

Absents excusés : CLOCHET Jean-Noël

Absents : /

A été nommée **secrétaire de séance** : DE DIOS MIGUEL Laure

ORDRE DU JOUR

1. **Convention avec la SEMIS pour l'étude de faisabilité du projet de réhabilitation de l'immeuble Lucazeau**
2. **Convention avec la SEMIS pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux « Chez Pillet »**
3. **Travaux d'aménagement du village de Chez Thoreau**
- Lancement de la consultation
4. **Travaux de réhabilitation et de consolidation de l'église – Choix des bureaux d'études**
- Mission Sécurité et Protection de la Santé (SPS)
- Mission de Contrôle Technique (CT)
5. **Convention de servitudes ENEDIS – Village de la Moure**
6. **Vente d'un terrain communal cadastré AN n° 651 – Route des Ormes**
- Avis du Domaine
7. **Revitalisation du Centre Bourg**
- Réflexion préalable au lancement d'une consultation de maîtrise d'oeuvre
8. **Questions diverses**

Le procès-verbal du Conseil Municipal du 30 août 2017 est approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil Municipal présents ou représentés.

Objet : Convention avec la SEMIS - Etudes de faisabilité pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux en Centre Bourg – Avenant n° 1

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 11 mai 2016 la commune a signé une convention avec la SEMIS pour le projet de réhabilitation de la maison « Lucazeau » en vue de la création de 3 logements sociaux locatifs dont un logement à Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et deux logements à Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Sylvain LESPINASSE.

Monsieur Sylvain LESPINASSE indique que la commission Urbanisme/Bâtiment a débattu le 13 septembre 2017 sur ce projet et tient à rappeler qu'il participe à la revitalisation du centre bourg et correspond aux objectifs PLAN Local de l'habitat (PLH) en matière de logements sociaux.

De par sa nature, ce projet peut également être considéré comme un produit d'appel permettant de proposer à des jeunes couples ou à des familles monoparentales, la poursuite de leur parcours résidentiel sur la commune de Fontcouverte.

Monsieur le Maire indique que ce projet participe également à la préservation du patrimoine ancien et devrait amener de la vie dans le Bourg puisqu'il pourra recevoir 3 familles.

Sylvain LESPINASSE présente l'esquisse qui décompose le bâtiment d'une surface utile de 126.69 m² en 3 niveaux pour une utilisation optimale.

Ce programme comprendra 3 logements collectifs type T2 dont 1 logement en RDC et 2 logements en duplex R+1/ R+2.

Il présente l'étude financière prévisionnelle qui porte le prix de revient de l'opération à 311 755 euros TTC. Il précise que ce projet pourra bénéficier de diverses subventions et qu'il fait ressortir un déficit de 72 776 euros.

Pour poursuivre la 2^{ème} étape prévue dans la convention et engager l'opération jusqu'au stade de l'appel d'offres, il convient d'accepter de prendre en charge, sous forme de participation financière, le déficit d'opération qui s'élève à 72 776 euros.

Le Conseil Municipal est invité à débattre sur ce projet.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Accepte de poursuivre la 2^{ème} étape prévue dans la convention,
- Accepte de prendre en charge, sous forme de participation financière, le déficit d'opération qui s'élève à 72 776 euros,
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 1 à intervenir et tous les documents afférents à cette opération.

Objet : Convention avec la SEMIS - Etudes de faisabilité d'un programme de logements locatifs sociaux et une opération en accession à la propriété « chez Pillet »

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) a été sollicitée pour une mission d'étude d'intention concernant la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et une opération en accession à la propriété.

Monsieur le Maire indique que la SEMIS a réalisé, en 2007, un lotissement comportant des logements locatifs et des logements en accession à la propriété sur les Hauts de Lormont.

Il est précisé que la SEMIS a été créée pour agir dans un but d'intérêt général et en dehors de tout esprit de spéculation. Elle a accès, de par la réglementation en vigueur et dans les meilleures conditions, aux prêts locatifs à Usage Social de l'Etat.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Sylvain LESPINASSE.

Monsieur Sylvain LESPINASSE indique que la commission Urbanisme a débattu sur le projet de réalisation de logements locatifs sociaux ainsi qu'une opération en accession à la propriété. Ce programme serait édifié sur un terrain communal à détacher des parcelles cadastrées section AN n° 603 et 73. Le nombre de logements et leur typologie seront déterminés dans le cadre de l'étude de faisabilité.

Sylvain LESPINASSE rappelle au conseil municipal que ces parcelles ont été repérées pour constituer une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain dit « Chez Pillet » a été affecté en zone 1 AU (zone à urbaniser). Il se situe dans la centralité secondaire des équipements.

Aujourd'hui, il convient de définir, au travers d'une convention, les conditions dans lesquelles l'opération devra être poursuivie par la SEMIS ainsi que les droits et obligations respectifs de la commune et de la semis.

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le projet de convention entre la commune de Fontcouverte et la SEMIS pour la réalisation d'études de faisabilité en plusieurs phases :

1ère étape : Faisabilité de l'opération :

- Désigner un maître d'oeuvre pour réaliser les études préalables jusqu'au stade « Avant-Projet -Sommaire », avec une estimation des travaux.
- Etablir, sur cette base, un prix de revient prévisionnel,
- Présenter une simulation financière sur une durée de 40 ans à partir de la grille des paramètres macro-économiques utilisée par la Caisse des Dépôts et Consignations pour vérifier l'équilibre économique de l'opération.

2ème étape si la faisabilité de l'opération est avérée :

- Dépôt d'un permis de construire,
- Solliciter l'Etat pour l'obtention de l'agrément,
- Solliciter les autres financeurs,
- Poursuivre la mission de maîtrise d'oeuvre jusqu'à la phase « analyse des offres »,
- Choix des entreprises,
- Recaler l'étude financière sur la base du prix de revient après appel d'offres,
- Solliciter le prêt ou les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

3ème étape si tous les financements sont obtenus :

- Signature d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans,
- Signature des marchés de travaux (engagement des travaux)
- Signature des contrats de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- A l'achèvement, mise en location des logements

La commune devra :

- Etablir le programme avec le maître d'oeuvre choisi par la SEMIS,
- Valider les 1ère et 2ème étapes,
- Mettre à disposition l'ensemble immobilier par un bail emphytéotique de 50 ans,
- Solliciter la Communauté d'Agglomération de Saintes pour la garantie des emprunts que la SEMIS sera amenée à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations.

La commune s'engage, si aucune suite n'était donnée à cette opération aux termes des 1ère et 2ème étapes, à rembourser à la SEMIS tous les frais engagés par cette dernière dans le cadre des études de faisabilité de l'opération, sur présentation de factures ou de mémoires.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Approuve le projet de réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et une opération en accession à la propriété « Chez Pillet » ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer la convention à intervenir avec la SEMIS pour la réalisation d'études de faisabilité en plusieurs phases,
- Charge Monsieur le Maire de mettre en oeuvre l'ensemble des actions nécessaires à l'exécution de la présente délibération et l'autorise à signer tous les documents y afférents.

**Objet : Travaux d'aménagement du village de Chez Thoreau
Echéancier Consultation**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que lors de la séance du 10 mai dernier, il a été décidé de confier au Syndicat Mixte Départemental de la voirie des Communes une mission de maîtrise d'oeuvre pour la conception, l'élaboration des dossiers de consultation et le suivi des travaux d'aménagement (réfection et sécurisation de la voirie) du village de Chez Thoreau.

Le Syndicat de la Voirie ayant achevé le dossier de consultation des entreprises, il convient aujourd'hui de valider l'échéancier proposé :

- Dossier technique remis à la commune le 26 septembre 2017,
- Publication par la commune le 28 septembre 2017,
- Retour des offres le 23 octobre 2017 à 12h00,
- Ouverture des plis le 23 octobre à 14h00,
- Retour du rapport d'analyse le 31 octobre 2017,
- Décision du Conseil Municipal le 08 novembre 2017,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Valide l'échéancier proposé,
- Autorise Monsieur le Maire à lancer la consultation selon une procédure adaptée,
- Dit que la publicité sera faite dans un journal d'annonces légales et sur WWW.marches-securises.fr
- Charge la commission « Marchés à Procédure Adaptée » d'analyser les offres et de retenir celles qui sont économiquement et techniquement les plus avantageuses.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette opération.

Objet : Travaux de réhabilitation et de consolidation de l'Eglise

Mission de Sécurité Protection de la Santé et de Contrôle Technique (Choix des bureaux d'études)

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que dans le cadre du projet de réhabilitation et de consolidation de l'Eglise (reprise de la coupole et traitement des fissures), il est nécessaire d'avoir :

- Une mission de SPS de 3^{ème} catégorie, pour les phases « conception » et « réalisation »,
- Une mission de Contrôle Technique de type L et LE.

Une consultation a été lancée en août, et les réponses des bureaux d'études ont été analysées par ATES, le cabinet d'études en charge du dossier.

Monsieur le Mission de **Sécurité et Protection de la Santé** :

	BUREAU VERITAS	VIGEIS 17	APAVE
Nbre Visites phase travaux	13	15	12
Honoraires HT	1 925,00 €	1 428,00 €	1 540,00 €

Mission de **Contrôle Technique** :

	BUREAU VERITAS	DEKRA	APAVE
Temps consacré au chantier	4,57 jours	2,5 jours (20 H)	3,75 jours
Honoraires HT	2 740,00 €	1 500,00 €	2 062,50 €
	599,56 € / jour	600 € / jour	550 € / jour

Il apparait que les offres les mieux disantes sont :

- VIGEIS 17 pour la mission SPS (1 428 € HT),
- APAVE pour la mission de Contrôle Technique (2 062,50 € HT)

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Décide de retenir l'offre de VIGEIS 17 pour une mission de Sécurité et Protection de la Santé de 3^{ème} catégorie,
- Décide de retenir l'offre de APAVE pour une mission de Contrôle Technique de type L et LE,
- Autorise Monsieur le Maire à signer les conventions et/ou contrats à intervenir avec ces deux bureaux d'études,
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette opération. Maire présente au Conseil Municipal les résultats de cette consultation.

Objet : Convention de servitude ENEDIS / Commune de Fontcouverte

Village de La Moure – parcelle AD n° 714

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que ENEDIS doit procéder à la réalisation à demeure d'une servitude sur la parcelle communale dans une bande de 0.5 mètre de large, d'une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 13.50 mètres, ainsi que ses accessoires sur la parcelle communale cadastrée AD n° 714 Village de la Moure.

Ces opérations doivent faire l'objet d'une convention de servitude entre ENEDIS et la Commune de Fontcouverte, actant la mise en place de ces ouvrages et des modalités techniques en résultant.

Monsieur le Maire précise que ces travaux font suite à la demande de la Famille Guindet-Juge qui procède actuellement à l'extension d'un bâti ancien qui nécessite une remise aux normes des réseaux qui traversent des propriétés privées ainsi que la suppression d'un pylône électrique.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **autorise** ENEDIS à procéder à la réalisation à demeure, dans une bande de 0.5 mètre de large, d'une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 13.50 mètres, ainsi que ses accessoires sur la parcelle cadastrée AD n° 714– Village de la Moure,
- **autorise** Monsieur le Maire à signer la convention de servitude à intervenir et tous les documents afférents à cette affaire.

Objet : Cession d'un terrain communal - AD n° 465 - Village de la Moure

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a été saisi par les familles GUINET-JUGE et LERECULEUR, qui pour des raisons de facilité d'entretien, souhaitent acquérir une parcelle communale enclavée entre leurs propriétés.

Il s'agit de la parcelle cadastrée section AD n° 465 Village de La Moure, d'une superficie de 2 ares 35 centiares, situé en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/02/2017.

Ce terrain appartient au domaine privé de la commune. Il n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal.

Monsieur le Maire indique qu'avant de lancer la procédure d'enquête publique, il convient de procéder au préalable à une enquête de voisinage pour connaître l'avis des riverains et les éventuelles servitudes.

Objet : Cession de terrain à bâtir

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'il avait été décidé de diviser la parcelle sise route des Ormes cadastrée AN n° 190 d'une superficie de 24 ares 63 centiares pour créer 2 lots à bâtir et de lancer leur commercialisation, soit :

- Lot A : Parcelle AN n°651 d'une superficie de 1000 m2
- Lot B : Parcelle AN n° 652 d'une superficie de 1463 m2

Eu égard à l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales il précise que le service de France Domaine a été consulté. Il donne lecture de l'avis qui a estimé la valeur vénale de la parcelle AN n° 651 à 55 000 € et la parcelle AN n° 652 à 74 000 €. Il est rappelé que la commune dispose d'une marge d'appréciation pour fixer le prix de vente.

Objet : Revitalisation du centre bourg

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que pour préserver le patrimoine en centre bourg, il avait été décidé d'acquérir l'immeuble « Moulard » en face de la Mairie.

Depuis plusieurs années la commune a misé sur la revitalisation du cœur de bourg en y confortant ses équipements : Mairie, salles associatives se sont réinstallées confortablement dans de belles constructions patrimoniales qui formaient autrefois le centre de toutes les activités.

Récemment, la préemption d'un foncier face à la mairie a permis de créer un parking de proximité et une liaison piétonne.

Ce nouvel aménagement laisse imaginer une autre destination des bâtiments environnants.

Afin de réfléchir sur le devenir de l'ensemble bâti en centre Bourg et notamment aux abords de l'église et de la mairie, il informe le conseil Municipal qu'il a rencontré, avec Catherine Guillemet et Sylvain Lespinasse, Madame Plaire, architecte conseil au CAUE 17 pour lui demander d'établir un état des lieux et des perspectives d'aménagement.

Il rappelle qu'en 1998, Madame Plaire avait déjà mené une étude sur l'aménagement du Bourg et avait proposé la transformation de l'ancien presbytère en bâtiment mairie. Son étude avait montré que si l'on ne réalisait pas la mairie dans le bourg, le village n'existerait plus.

Il présente le travail réalisé par Madame Plaire qui s'inscrit dans le cadre d'une réflexion préalable à la prise de décision et au lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre. Il précise que Madame Plaire a mené une enquête auprès des anciens de la commune pour connaître l'origine des lieux. Elle a également procédé à des recherches auprès des archives départementales.

Le Conseil Municipal est invité à découvrir le projet.

Le Conseil Municipal apprécie les plans d'aménagement de l'îlot de l'alambic proposé par Madame Plaire qui offre des perspectives intéressantes.

Monsieur le Maire indique qu'il ne s'agit pas aujourd'hui de prendre une décision. Les membres de la commission devront travailler sur ce projet et en déterminer ses orientations.

Questions diverses :

Dates des prochains conseils municipaux : mercredi 11 octobre 2017 et mercredi 08 novembre 2017

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à

Ont signé au registre les membres présents.