

COMMUNE DE ST CIERS-SUR-GIRONDE

Conseil Municipal du 14 OCTOBRE 2021

Nombre de Conseillers :

En exercice : 23
Présents : 18
Votants : 23

Convocation :
Du 08/10/2021

Affichage :
Au 21/10/2021

L'An deux mille vingt-et-un, le 14 octobre à 18 h 00,
Le conseil municipal de la Commune de St Ciers-sur-Gironde, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Pierre CARITAN, Maire.

Etaient présents : Pierre CARITAN, Viviane LOUIS-DIT-TRIEAU, Francis JOUBERT, Jackie VIÉ, Vanessa DURET, Glyn GOODALL, Claude CHASSIN, Elisabeth DUPUIS, Francis EMERY, Robert FAYE, Valérie FEUGAS, Florence LORIOUX, Dominique PARADE, Judith SCHOUTEN, Stéphane BERNARD, Loïc DURAND, Joëlle BLANCHARD, Denis GOMEZ

Absents - excusés : Françoise VILLARD, Clarisse DUDA, Murielle CORRE, René PAUL, Nadine HERVÉ ayant donné respectivement procuration à Pierre CARITAN, Viviane LOUIS-DIT-TRIEAU, Jacky VIÉ, Florence LORIOUX et Stéphane BERNARD.

Secrétaire de séance : Vanessa DURET

Approbation du procès-verbal de la réunion du 23 septembre 2021

A l'unanimité des membres présents, le conseil municipal approuve le procès-verbal de la séance du 23 septembre 2021.

POLE FINANCES - ADMINISTRATION GENERALE

1. Conseil des écoles publiques : Remplacement d'un représentant communal

Le conseil municipal désigne Madame Valérie FEUGAS, en remplacement de Madame Françoise VILLARD, en qualité de délégué communal aux conseils d'école de la maternelle et de l'élémentaire.

Les 2 délégués communaux sont Valérie FEUGAS et Glyn GOODALL

2. OGEC de l'école Jeanne d'Arc – Saint Romain : Remplacement d'un délégué communal

Le conseil municipal désigne Madame Valérie FEUGAS, en remplacement de Madame Françoise VILLARD, en qualité de représentant de la commune à l'O.G.E.C. de l'école privée Jeanne d'Arc – Saint Romain

Les 2 délégués titulaires sont Valérie FEUGAS et Clarisse DUDA

Les 2 délégués suppléants sont Elisabeth DUPUIS et Glyn GOODALL

3. Syndicat Intercommunal des Etablissements Scolaires du second degré de Blaye : Remplacement d'un représentant communal

Est élue Madame Valérie FEUGAS, en remplacement de Madame Françoise VILLARD, en qualité de délégué titulaire au SIES de Blaye.

Les 4 délégués titulaires sont Valérie FEUGAS, Vanessa DURET, Viviane LOUIS-DIT-TRIEAU, et Clarisse DUDA.

TRAVAUX - URBANISME

4. Servitude de passage tous usages sur une parcelle du domaine privé de la commune : accordée à Madame Lise GROUSSEAU – parcelle cadastrée F 2926

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que Madame Lise GROUSSEAU, domiciliée Les Berthets à St Ciers-sur-Gironde sollicite une délibération de la commune autorisant la constitution d'une servitude de passage de surface, sur le domaine privé communal, parcelle cadastrée section F 2926, afin de permettre à l'intéressée de pouvoir accéder à sa parcelle F 2927.

Il s'agit d'une parcelle acquise par la commune dont la propriété appartenait à l'origine à Madame Lise GROUSSEAU. Cette transaction a permis à la commune l'implantation d'une bâche incendie sur le secteur « Les Berthets », en vue de renforcer la défense incendie de ce secteur péri-urbain.

Monsieur le Maire propose que les frais de géomètre et notariés soient supportés par la commune et Madame Lise GROUSSEAU, à part égale.

Le conseil municipal émet un avis favorable sur les points suivants :

- la constitution d'une servitude de passage de surface sur la parcelle communale du domaine privé de la commune.

- la rédaction de l'acte notarié en l'étude de Maître FIASSON, Notaire à St Ciers sur Gironde

- le passage d'un géomètre pour délimiter la servitude de passage, si besoin.

Et autorise le Maire à signer toutes pièces utiles pour mener à bien cette affaire.

5. VIROGRAPHIE : Secteur des Terriers des Landes

A la demande d'un riverain et pour un meilleur service dans la distribution du courrier dans le secteur des Terriers des Landes, il convient d'apporter un nom de rue à la voie communale 54, afin d'éviter toute confusion.

Monsieur le Maire propose de procéder à la dénomination de cette voie communale, située entre le lieudit les Berthets et l'Avenue de la Grand Fond : « Rue des Terriers des Landes ».

Le conseil municipal adopte la dénomination de la voie communale 54 « Rue des Terriers des Landes »,

PROJET D'UN POLE DE SOINS

6. Bail en l'état de futur d'achèvement : Autorisation de signature du bail commercial avec la SCI Marran

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que dans le cadre du projet de construction d'un pôle de soins par la SCI Marran, il convient d'établir un bail entre les deux parties.

Pour rappel, lors des conseils municipaux des 4 février et 29 avril 2021, des débats ont été engagés sur la possibilité d'installer un pôle de soins avec la SCI Marran.

Monsieur le Maire rappelle qu'il a sollicité l'assistance d'un avocat en la personne de Maître Hervé PIELBERG, afin de défendre les intérêts de la commune tant en matière juridique, administrative, que financière.

Au regard des observations formulées par l'avocat, la SCI Marran a revu son bail et l'a modifié en ces termes, document annexé.

Monsieur le Maire rend compte de la commission santé, social et sport, qui s'est tenue le 8 octobre 2021.

Monsieur le Maire propose que les loyers communaux à fixer pour les cabinets médicaux soient débattus en « commission santé, social, sport », ultérieurement.

Avant de laisser la parole à l'assemblée, Monsieur le Maire précise que le projet de bail n°2 a été discuté entre les avocats respectifs des 2 parties, visé par un expert-comptable, et qu'il n'a été relevé aucune remarque aberrante pour un bail commercial.

Il rappelle que la commune de St Ciers a perdu dernièrement 1 médecin, 1 dentiste et 1 orthophoniste et constate que cette situation se profile vers un désert médical.

Monsieur le Maire souhaite apporter un service à la population en soutenant la recherche et l'accueil de médecins via le pôle de soins. Il a été acté un détachement de spécialistes et d'anesthésiste avec le directeur du centre hospitalier Bordeaux Nord, par la mise en place de permanences. Monsieur le Maire fait savoir que Madame BADÉA, médecin généraliste à St Ciers, maintient son activité dans la commune et qu'elle souhaite intégrer le pôle de soins.

Monsieur le Maire ouvre le débat et propose à l'assemblée de s'exprimer.

Denis GOMEZ regrette de ne pas avoir pu étudier les autres possibilités notamment les projets « Merle » ou « Village aux Oiseaux » dont il n'a pas eu connaissance des plans existants, et qu'il est conscient d'un fort engagement financier de la commune au détriment des St Cyriens dans le projet avec la SCI Marran.

Toutefois, M. GOMEZ insiste sur le fait qu'il n'est pas opposé à l'idée d'un « pôle de soins » sur le territoire de la commune et qu'il est conscient du manque de médecins généralistes.

L'intéressé s'interroge sur divers points et appelle l'ensemble de élus à cette réflexion :

- Le changement des coûts entre la 1^{ère} et la seconde version du bail en l'état de futur d'achèvement ?
- Le doute sur les permanences de spécialistes dans le futur pôle de soins ;
- Trop de conditions et de suppositions dans ce projet, et pas assez de concret ;
- La crainte d'une augmentation des impôts communaux, touchant notamment la population EDF et les viticulteurs.

Pierre CARITAN croit en l'avenir de ce projet et précise qu'il est conscient que c'est « un pari sur l'avenir ». Sa rencontre avec M. VIBERT (dont son activité est de trouver des médecins et de les inciter à s'installer dans les communes) confirme que ce projet recueille toutes les conditions nécessaires et sollicitées pour l'installation de jeunes médecins. Ce projet est attrayant.

M. CARITAN rappelle que l'encaissement des loyers par la commune permettra, à terme, une « opération blanche ».

Denis GOMEZ constate que la SCI ne prend aucun risque, contrairement à un entrepreneur lorsqu'il s'engage dans un projet avec ses fonds propres.

Jackie VIÉ informe l'assemblée que les travaux effectués par « Merle » ne font l'objet d'aucune autorisation de la part de la commune.

Denis GOMEZ retorque que ce n'est pas l'objet de cette discussion, et qu'il convient de rester sur le sujet débattu.

Elisabeth DUPUIS fait part de son argumentaire :

- La gestion du dossier,
- La mise au vote d'un bail en défaveur de la commune
- La non prise en compte des projets alternatifs
- La déception sur le fait que l'opposition n'ait pas été associée au projet

CONCLUE qu'il a été acquis :

- La durée du bail est passée à 6 ans au lieu de 12
- La location partielle des cabinets, 2 lots au lieu de 3
- Une légère baisse des loyers passant de 20 € à 17 €/m²/mois
- La modulation des loyers
- La possibilité d'acquérir le bâtiment ultérieurement

MAIS :

- Très peu de précisions sur les conditions d'aménagement intérieur et extérieur
- Les gros travaux à la charge de la commune
- Le fait que c'est la commune qui règle l'impôt foncier sur le bâtiment

Madame DUPUIS trouve que ce projet est coûteux et aléatoire. Elle fait remarquer qu'il n'y a aucun élément relatif aux loyers dus par les professionnels de la santé et souhaite que ceux-ci fassent l'objet d'un temps de travail en commission santé.

Judith SCHOUTEN demande comment la commune a engagé des négociations ?

Elle fait remarquer que les prix appliqués par la SCI Marran sont démesurés et sont 40 % plus chers que le marché. Ils sont même supérieurs aux tarifs appliqués dans la périphérie bordelaise.

A savoir :

- Prix appliqué sur Ambès : 12.50 €/m²
- Prix pour un local commercial en Nord Gironde : entre 6 et 10 €/m²
- Rappelle que le bail proposé est à 17 €/m². Comment le prix a été négocié ?

Madame SCHOUTEN pense que ce n'est pas un mauvais projet, mais souhaite savoir s'il y a eu négociation avec la SCI Marran.

Pierre CARITAN informe qu'il y a eu trop de perte de temps, et l'engagement de la commune à apporter un service à la population. Il rappelle que la commune percevra des loyers.

Judith SCHOUTEN craint une perte nette dans cette opération, et rappelle la situation financière de la commune.

Vanessa DURET lance l'idée d'une éventuelle comparaison entre le cinéma et le pôle de soins, que c'est un projet sur l'avenir qui va permettre l'installation des infirmières. Elle précise que le travail de recherche des médecins sera lancé après l'engagement avec la SCI Marran.

Robert FAYE : Amélioration – Attractivité – Convergence.

M. FAYE pense que le pôle de soins ne peut que participer au développement de la commune, « un réveil qui coûte cher » ! Autres candidats de la SCI Marran ? ou PAS ?

Loïc DURAND pense que s'il y a de la concurrence, il est préférable de laisser le soin à la SCI Marran de réaliser son projet et la recherche des médecins.

Florence LORIOUX est favorable à cette idée. Que la SCI Marran lance ce projet et que la commune les aide.

Robert FAYE informe qu'il n'y a eu qu'une brève discussion avec la SCI Marran.

Pierre CARITAN rappelle que l'idée de ce projet a pris naissance dans une période difficile.

Loïc DURAND précise qu'il a du mal à se projeter sur ce projet, et s'interroge sur l'installation d'un dentiste telle qu'il avait été annoncé.

Pierre CARITAN informe l'assemblée que l'installation du dentiste était conditionnée à l'avis des praticiens en exercice sur le secteur, dans le cadre d'un cabinet secondaire, et que cette proposition a reçu un avis défavorable de leur part.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Qui est POUR ou CONTRE ou s'ABSTIENT pour la signature du bail en l'état de futur d'achèvement (2^{ème} projet) entre la commune de St Ciers-sur-Gironde et la SCI Marran ?

Monsieur Stéphane BERNARD demande, au nom de son groupe, de procéder au vote à bulletins secrets. Demande acceptée.

Nombre de votants : 23

Nombre de bulletins trouvés dans l'urne : 23

Nombre de bulletins blancs et nuls : 0

Nombre de suffrages exprimés : 23

Majorité absolue : 12

Ont obtenu les voix suivantes :

- POUR : 13
- CONTRE : 9
- ABSTENTION : 1

Monsieur le Maire déclare :

Par 13 voix POUR, 9 CONTRE et 1 Abstention, le projet de bail pour la location de cabinets médicaux est accepté. Par conséquent, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à engager les démarches nécessaires et à signer toutes pièces utiles pour la réalisation de ce projet.

Monsieur le Maire précise que l'opposition sera associée dans les projets futurs.

Monsieur Stéphane BERNARD acquiesce, et précise qu'il convenait de fait part de cette décision après le vote de ce dossier.

PROJET « AGES ET VIE HABITAT »

7. Cession de terrain à la société « Age & Vie Habitat »

Monsieur le Maire expose,

La société « Ages & Vie Habitat », propose de réaliser sur la commune un projet composé de deux colocations pour personnes âgées regroupées au sein de deux bâtiments, dans lesquels sont aussi réalisés deux logements dédiés aux auxiliaires de vie travaillant au service des colocataires. Un terrain communal semble propice à la réalisation de ce projet à savoir une partie des parcelles cadastrées Section C 1269 et C 1270 situées Rue Alcée Froin, à SAINT CIERS SUR GIRONDE (33820) d'une superficie d'environ 3 710 m² après division.

La cession se réaliserait selon les modalités suivantes : le terrain sera vendu au prix de 20 € net vendeur le m².

Il est précisé que ce Projet :

- Consiste en la réalisation de logements accueillant des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social
- Repose sur un motif d'intérêt général puisqu'il permet l'accueil et le maintien de personnes âgées dans la commune la société Ages & Vie Gestion donnant une priorité d'accueil aux personnes âgées de la commune et à leurs ascendants.

La société « Ages & Vie Habitat », la société « Ages & Vie Gestion », s'engagera, concomitamment à la signature de l'acte de vente du terrain, à :

- Exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pendant une durée de 12 ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Ages & Vie »,
- Favoriser l'accueil des personnes âgées habitant dans la commune ou de leurs ascendants.

En conséquence, le prix de 20 € est justifié.

Considérant que la présente cession est conditionnée par la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes

âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social, et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général.

Vu l'avis de France Domaine du 11 janvier 2021 dont la valeur vénale de ces biens sont estimées à la somme arrondie de 132 000 €, Soit prix unitaire/m² de 24 €

Vu la nécessité d'encourager le développement sur la commune de SAINT CIERS SUR GIRONDE de projets d'habitat inclusif, destinés aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes ;

Considérant que la présente cession est conditionnée à la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général,

Considérant que la société « Ages & Vie Gestion » s'engagera à exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pour une durée de 12 ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Ages & Vie » et à réserver en priorité les logements aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie résidant sur le territoire de la commune ou à leurs ascendants

Monsieur le Maire ouvre le débat et propose à l'assemblée de s'exprimer.

Francis EMERY demande quelques précisions sur la notion « personnes handicapées et perte d'autonomie » telle qu'elle est formulée dans le projet de délibération.

Pierre CARITAN, cette notion fait référence au maintien des personnes hors médicalisation permanente. Seules, les personnes recevant la présence d'une auxiliaire de vie dans le cadre d'une aide à la vie quotidienne seront maintenues dans les lieux.

Denis GOMEZ fait référence au prix des Domaines

Pierre CARITAN précise que c'est un projet de la municipalité précédente, avec un engagement tacite de 16 €/m² et qu'après négociation le prix du mètre carré est de 20 €. Monsieur le Maire rappelle que le terrain vendu pour la gendarmerie est de 18 €/m².

Stéphane BERNARD acquiesce les dires de Monsieur le Maire, et souhaite connaître le retour des élus qui ont eu l'occasion de visiter le site de Lévigac de Guyenne (Lot et Garonne).

Pierre CARITAN fait part des échanges avec le maire de cette commune, qui a accueilli le projet « Age & Vie Habitat. A savoir :

- Que pour l'ensemble des lots hormis le gros œuvre, les marchés de travaux ont été attribués à des entreprises locales, intéressant pour l'économie locale ;
- Le recrutement du personnel s'est fait localement
- Une conception intéressante des studios avec une sortie extérieure qui donne une certaine indépendance aux résidents

Florence LORIOUX regrette qu'elle doive prendre une décision avant de pouvoir visiter une maison notamment celle de Chevanceau, qui accueille déjà des résidents

Pierre CARITAN stipule l'existence d'un maillage du territoire

Judith SCHOUTEN constate une moins-value de 20 % du prix du marché, et qu'il convient de trouver le « prix juste » en matière de l'immobilier. Elle informe que le prix du terrain à St Ciers se situe entre 28 et 41 €/m².

Florence LORIOUX demande si la Cheffe de projet est associée à cette opération ?

Pierre CARITAN répond que NON, le projet étant engagé par la municipalité précédente et que la cheffe de projet est arrivée au 01/10/2021.

A cette occasion, il informe les élus qu'une présentation du dispositif « Petites Ville de Demain » aura lieu le 4 novembre 2021 à 18 h 00 – Salle du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Par 17 voix POUR,

5 CONTRE : Mesdames DUPUIS et LORIOUX, Messieurs PAUL, DURAND et GOMEZ

et 1 Abstention : Stéphane BERNARD

Le conseil municipal délibère sur les points suivants :

- **Autorise** la société « Ages & Vie Habitat » à déposer une demande de permis de construire sur une partie des parcelles cadastrées Section C 1269 et C 1270 portant sur le projet ci-dessus décrit,
- **Autorise** la cession d'une partie des parcelles cadastrées Section C 1269 et C 1270 d'une superficie d'environ 3 710 m², à la société « Ages et Vie Habitat » pour le montant estimé de 20 € net vendeur le m² et droits d'enregistrement,
- **Mandate** Monsieur le Maire à procéder à toute signature en ce sens, y compris la signature de l'acte de vente, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de l'acquéreur et consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides ou toutes servitudes qui pourraient être.

RAPPORTS D'ACTIVITÉS

8. SDEEG : Rapport annuel d'activité de l'éclairage public - Exercice 2020

M. Jackie VIÉ, Adjoint au Maire, présente au Conseil une synthèse du rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'éclairage public pour l'année 2020.

Le conseil municipal prend acte du rapport annuel d'activité 2020 de l'éclairage public de la commune de St Ciers-sur-Gironde. Le document est consultable en mairie.

9. C.C. de l'Estuaire : Rapport d'activité «Assainissement non collectif 2020 »

Monsieur Jackie VIÉ, Adjoint au Maire, communique publiquement le rapport annuel 2020.

Le Conseil Municipal prend acte du rapport d'activité du service public du SPANC, pour l'exercice 2020. Le rapport est consultable en mairie.

10. SATÈSE : Rapport de synthèse – Année 2020

Monsieur Jackie VIÉ, Adjoint au Maire, communique publiquement le rapport de synthèse 2020

Le Conseil Municipal prend acte du rapport de synthèse pour l'exercice 2020, du SATÈSE. Le rapport est consultable en mairie.

11. SAUR : Rapport annuel 2020 relatif à l'assainissement collectif de la commune

M. Jackie VIÉ, Adjoint au Maire, présente au Conseil une synthèse du rapport annuel 2020.

Le conseil municipal émet un avis favorable sur le rapport annuel retraçant les différentes activités de la SAUR pour l'assainissement collectif, pour l'exercice 2020. Le rapport est consultable en mairie.

Au cours de la présentation de ces rapports d'activités, ont été abordés les points suivants :

- La réalisation de tests de fumée, et la mise en conformité des systèmes d'assainissement par les propriétaires
- Les rejets intempestifs dans les fossés et la ceinture du canal, et les odeurs nauséabondes existantes. Denis GOMEZ et Jackie VIÉ se rendront sur site. Il est convenu qu'une information doit être faite à la CCE, gestionnaire du SPANC, il semble indispensable de mettre en place des sanctions pour les personnes irrespectueuses.
- La réalisation des travaux de séparatif des réseaux pour la gendarmerie et le centre de secours. Les défauts constatés étant à la charge du propriétaire des infrastructures. La SAUR est le gestionnaire délégué du service.
- Les travaux de mise en séparatif à réaliser pour le collège et l'école élémentaire
- L'obligation pour la commune de réaliser un contrôle diagnostique des réseaux, tous les 9 ans
- La capacité de la station d'épuration à hauteur de 63 %.

INFORMATIONS DIVERSES

1. Décisions du Maire

Décision du maire n° 2021/079 du 21 septembre 2021

Etude géotechnique AVP Local associatif

Devis établi par l'entreprise APOGEA Atlantique, de Saintes, pour un montant de 1 300 € HT soit 1 560.00 € TTC, comprenant la préparation du chantier, les sondages de reconnaissance géologique et essais mécaniques, laboratoire, rapport d'études géotechniques.

Décision du maire n° 2021/080 du 29 septembre 2021

Demande d'aide financière auprès du Conseil Départemental dans le cadre du dispositif « Collège au cinéma 2020-2021 », pour un montant de 1 000 €.

Décision du maire n° 2021/081 du 30 septembre 2021

Acquisition de matériel informatique, pour la Cheffe de projet.

Devis établir par le groupe LMS de St Jean-d'Illac, pour un montant de 1 798 € HT soit 2 157.60 € TTC.

La présente séance s'est terminée à 20 h 05.

En mairie, le 21 octobre 2021
Pierre CARITAN, Maire

