

COMMUNE DE PUILBOREAU

RELEVÉ DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 10 JANVIER 2019

L'an deux mil dix-neuf, le dix du mois de Janvier à 19h00, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Alain DRAPEAU, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Etaient présents : Messieurs et Mesdames, Alain DRAPEAU, Maire, Martine RICHARD, Marcel TRUCHOT, Nicole ROUCHÉ, Hervé DE BLEECKER, Bernadette MARCHAIS, Marc LE MÉNER, Adjoint, Guy DANTO, Corinne MARSH, Evelyne GENTET, Frédérique LETELLIER, Jérôme CATEL, Catherine ROY, Valérie EL MARBOUH, Olivier NERRAND, Sabine GERVAIS, Sylvaine MARTIN, Didier PROUST, Karine POIRIER, Stéphane ROBINET, Maurice GALERNEAU, Anne-Michèle MAREC Conseillers Municipaux.

Excusés : Mme Brigitte BESNARD (pouvoir à M. RICHARD)
Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à S. ROBINET)
M. Lionel FRANCOME (pouvoir à K. POIRIER)

Absents : M. Benjamin BLOT
M. Michaël TONDUT
M. Michaël FOUCHIER
M. Christian GUEHO

Secrétaire de séance : M. Marcel TRUCHOT

Secrétaire auxiliaire : M. Pascal RAUTUREAU

Date de convocation : 28 Décembre 2018

OBJET : DEMANDE DE VERSEMENT D'UNE AVANCE SUR SUBVENTION

Rapporteur : A. DRAPEAU

L'association Atlantique Basket du Pays Rochelais 17 a sollicité la Commune afin d'obtenir une avance sur la subvention communale 2019 dont le montant définitif sera approuvé le 6 février prochain.

Il est proposé, à l'instar des années précédentes, de fixer le montant de cette avance à 8 000 €.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- adopte le principe du versement de cette avance sur subvention 2019, à hauteur de 8 000 €
- autorise Monsieur le Maire, en l'attente du vote du budget primitif 2019, à procéder au mandatement de cette somme, au profit de L'Association Atlantique Basket du Pays Rochelais 17, dès l'ouverture de l'exercice budgétaire 2019
- dit que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2019.

OBJET : CONVENTION POUR UNE MISSION DE CONSEIL EN URBANISME AVEC LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE CHARENTE MARITIME

Rapporteur : A. DRAPEAU

La réforme des autorisations de construire, entrée en vigueur le 1^{er} Octobre 2007, vise à clarifier le régime des autorisations de construire. Cette réforme regroupe les procédures, définit précisément les champs d'application des différentes autorisations, fixe un contenu précis des dossiers et encadre clairement les délais d'instruction.

Les conseils aux particuliers que délivre le C.A.U.E. 17 dans le cadre de ses missions doivent donc intervenir avant le dépôt des demandes d'autorisation, éventuellement suite à des refus d'autorisation, pour aider les pétitionnaires à déposer des dossiers conformes et dans lesquels les qualités architecturales, paysagères et urbaines sont affirmées.

Dans ce nouveau cadre réglementaire, le C.A.U.E. 17 propose à nouveau à la Ville de Puilboreau (une première convention annuelle a été signée en 2010) :

- de développer sur son territoire une mission renforcée de conseil aux particuliers et aux professionnels
- de délivrer à la commune et à ses prestataires tous les conseils utiles pour que la qualité architecturale, urbaine et paysagère soit promue et respectée

Ces prestations sont encadrées par une convention.

L'incidence financière pour la Commune :

- Adhésion à l'association : 592,40 €
- Subvention forfaitaire : 1 413,60 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- autorise Monsieur le Maire à signer cette nouvelle convention annuelle dont le projet est annexé à la présente délibération.
- dit que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2019.

OBJET : CESSION D'UNE PROPRIETE COMMUNALE – APPROBATION CAHIER DES CHARGES POUR VENTE EN IMMO-INTERACTIF

Rapporteur : A. DRAPEAU

Par acte notarié en date du 3 mai 2017, la Commune est devenue propriétaire de la propriété bâtie cadastrée section AA 68 et 494, sise 2 Impasse du Saintonge, pour une contenance totale de 772 centiares, moyennant le prix de 365 000 €.

Le Conseil Municipal, le 7 février 2017, avait confirmé l'intérêt de cette acquisition pour y réaliser notamment l'aménagement d'un parc de stationnement.

Celui-ci n'étant réalisé que sur une partie de la propriété (voir plan ci-joint), il est proposé au Conseil Municipal :

- de revendre la partie bâtie (parcelle cadastrée section AA 852 pour 463 m²)
- d'avoir pour cela recours au procédé de vente en immo-interactif avec le concours de l'étude notariale Desfosses-Moreau, notaire à La Rochelle.

Le processus Immo-interactif permet d'obtenir en 45 jours, le juste prix d'un bien immobilier par la confrontation en temps réel de l'offre et de la demande. Et ce, en toute transparence puisque les offres sont déposées par les acquéreurs potentiels sur www.immobilier.notaires.fr, site officiel de l'immobilier des Notaires, véritable salle des ventes interactive accessible à tous sur internet.

La transaction ne se conclut que par la suite, lorsque le vendeur accepte par la signature d'un compromis, l'offre qui correspond le mieux à ses critères, définis dans un cahier des conditions particulières qui a été préalablement porté à la connaissance des acquéreurs potentiels.

1. Evaluation et préparation des conditions de la vente

Le vendeur contacte son notaire dans le but de vendre son bien immobilier. Après avoir expertisé le bien en se référant aux bases immobilières notariales et à sa connaissance du marché, le notaire détermine avec le vendeur la stratégie de vente du bien : la première offre possible, les conditions, le calendrier de la vente... et reçoit un mandat exclusif pour une durée très courte : six à huit semaines maximum.

2. Mise en ligne du bien et publicité

Le notaire diffuse l'annonce immobilière avec photos, descriptif, 1ère offre possible (*La 1ère offre possible et les offres sont frais de négociation et de publicités inclus*), dates et horaires des visites et de la vente sur le site www.immobilier.notaires.fr.

Toutes les informations utiles (diagnostics, documents d'urbanisme, plans, note de synthèse de l'immeuble...) sont mises en ligne. Dans le même temps, le notaire procède à la publicité du bien par un plan de communication puissant et ciblé sur différents types de supports.

3. Visite du bien et inscription en ligne à la vente

Le notaire fait visiter le bien aux jours et plages horaires prédéfinis. Pendant ces créneaux qui s'étendent généralement sur une période de 3 à 4 semaines, les acquéreurs potentiels visitent le bien, questionnent si nécessaire le notaire pour obtenir des précisions et signent une demande d'agrément (gratuite et sans engagement) dans laquelle ils reconnaissent avoir pris connaissance des conditions particulières de la vente. À l'issue des visites, les personnes intéressées s'inscriront en ligne sur le site www.immobilier.notaires.fr afin de recevoir un agrément électronique qui leur sera délivré par le notaire et leur permettra de porter leurs offres durant la vente.

4. Déroulement de la vente

Aux heures et dates fixées d'un commun accord entre le vendeur et le notaire, la réception des offres débute et dure 24 heures. Seules les personnes préalablement inscrites et ayant reçues un agrément du notaire peuvent participer et porter leurs offres. Vendeur et acquéreurs potentiels assistent en direct à l'émission des offres successives qui apparaissent en temps réel sur la salle des ventes en ligne www.immobilier.notaires.fr.

5. Sélection de l'offre et signature du compromis

À l'issue de la période de réception des offres, le vendeur retient celle qui répond le mieux à ses attentes : Ce n'est pas forcément la plus chère. Il signe alors un compromis de vente chez son notaire et la suite de la procédure se déroule comme une vente traditionnelle.

6. Répartition des frais

Les frais se répartissent de la façon suivante :

- les émoluments de négociation sont à la charge du vendeur de la manière suivante : 5,98% T.T.C. pour la partie du prix n'excédant pas 45 735 €, 2,99% au-delà
- les frais de publicité (environ 700 €) et les frais du cahier des charges (environ 400 €) sont à la charge de l'acquéreur

Monsieur le Maire précise que le notaire, au moyen d'une comparaison réalisée avec une base de données, a estimé ce bien à 348 000 € avec une fourchette de plus ou moins 5% donc une amplitude de prix de 332 200 à 363 800 €.

M. GALERNEAU demande que l'estimation de France Domaine lui soit communiquée.

A. DRAPEAU répond que ce sera fait.

M. GALERNEAU s'étonne que les frais de négociation soient à la charge de la Commune alors que, bien que la loi n'impose rien à ce sujet, ces frais sont habituellement supportés par l'acquéreur.

A. DRAPEAU pense que cela n'est pas automatique car il se souvient avoir, personnellement, avoir assumé ces frais en qualité de vendeur.

Répondant à S. ROBINET, Monsieur le Maire précise que la vente en immo-interactif a été privilégiée car susceptible de permettre d'obtenir un meilleur prix et de vendre rapidement.

M. TRUCHOT, Adjoint, indique en effet que le notaire organise rapidement une seule visite du bien à vendre pour l'ensemble des candidats à l'acquisition.

A. DRAPEAU ajoute que la Commune n'aura pas à régler de frais d'agence immobilière.

M. GALERNEAU répète que, même si la loi laisse toute latitude à ce sujet, c'est habituellement l'acquéreur qui règle les frais d'agence immobilière.

S. ROBINET demande si le dossier reviendra devant le Conseil Municipal avant concrétisation ?

Monsieur le Maire lui répond affirmativement.

Le Conseil Municipal (votent contre : S. ROBINET + pouvoir de J. ROCHETEAU, K. POIRIER + pouvoir de L. FRANCOME, M. GALERNEAU et A.M. MAREC) :

- approuve le principe d'une vente au moyen d'une vente notariale interactive
- confie cette vente à l'étude de Maître Dorothee DESFOSES-MOREAU, notaire à La Rochelle et lui donne un mandat exclusif pour la recherche d'acquéreurs

- approuve le cahier des charges et le cahier de présentation du bien à vendre tels qu'annexés à la présente délibération
- l'autorise à faire purger le droit de préférence de l'ancien propriétaire
- fixe le prix de présentation à 320 000 €
- fixe le prix de réserve à 300 000 €.

OBJET : REPRISE EN REGIE MUNICIPALE DES ACTIVITES EXTRA ET PERISCOLAIRES – CREATION D'UN COMITE DE PILOTAGE

Rapporteur : A. DRAPEAU

Il est proposé de créer un Comité de Pilotage (C.O.P.I.L.) chargé de travailler sur le processus de reprise en régie municipale des activités extra et périscolaires actuellement assurées par le Centre d'Accueil et d'Animation de Puilboreau.

Ce C.O.P.I.L. pourrait être composé de la façon suivante :

- liste Sur nos racines, construisons l'avenir : 8 membres
- liste Un souffle nouveau pour Puilboreau : 1 membre
- liste Un nouvel élan pour Puilboreau : 1 membre
- liste Puilboreau pour vous, Puilboreau pour tous : 1 membre

M. GALERNEAU demande si la gestion en régie est définitivement décidée ?

Monsieur le Maire confirme que ce choix politique a été fait.

M. GALERNEAU indique que l'on ne va pas refaire l'histoire.

N. ROUCHÉ, Adjointe, répond qu'avant de refaire l'histoire, il faut la connaître. Elle ajoute en avoir assez de lire des textes ou d'entendre des personnes s'exprimer sur l'accueil des enfants sans chercher à connaître l'historique des 30 ans d'existence du CAAP et de devoir répondre sur les réglementations. Le C.A.A.P. a toujours proposé sérieusement tous les services de garde pour les familles.

M. GALERNEAU demande à Mme ROUCHÉ de préciser ses propos. N'ayant pas de réponse, M. GALERNEAU ajoute que nous n'en saurons pas plus aujourd'hui.

S. ROBINET s'interroge sur la règle retenue pour la répartition de la composition de ce Comité de Pilotage.

A. DRAPEAU répond qu'il a tenu à ce que chaque liste y soit représentée.

S. ROBINET demande si ce Comité aura le même rôle que ceux précédemment créés, à savoir aucun puisque qu'ils ne se sont pas réunis ?!

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- approuve la création de ce Comité de Pilotage
- adopte sa composition comme suit :

* liste Sur nos racines, construisons l'avenir : A. DRAPEAU, M. RICHARD, N. ROUCHÉ, S. GERVAIS, B. MARCHAIS, C. MARSH, J. CATEL, D. PROUST ou leurs représentants élus

* liste Un souffle nouveau pour Puilboreau : C. GUEHO

* liste Un nouvel élan pour Puilboreau : J. ROCHETEAU ou son représentant élu

* liste Puilboreau pour vous, Puilboreau pour tous : M. GALERNEAU ou sa représentante élue

Les présentes délibérations sont certifiées exécutoires compte tenu de la réception au contrôle de légalité et de la publication (affichage en Mairie) le 18/01/19.

Le 18 Janvier 2019
Le Directeur Général des Services
P. RAUTUREAU