

PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AOÛT 2013

L'an deux mille treize, le 29 août, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses délibérations, à l'Hôtel de Ville, après convocations légales adressées le 19 août, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ALBERTINI, Maire.

Étaient présents : 22

M. ALBERTINI, M. SAUVAGET, Mme DURAND, M. RUZÉ, Mme CHENEL, Mme CHOLLET, M. MICHOUX, Mme MARTIN, M. SOMMIER, Adjoints au maire, M. DURAND, Mme LAMY, M. ESCUDERO, Mme LANCERY, M. LAFOSSE, M. DUPUY, Mme SIMON, M. GUILLON, Mme CARATY, Mme LESOURD, M. BILLOT, M. DOUADY, Mme LANGLOIS, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs : 2

M. PLANSON à M. DURAND
Mme BRAS à M. DOUADY

Absents sans pouvoir : 6

Mme CARATY jusqu'à 18h20
Mme BRETEL
Mme MICHOUX
M. CORBINUS
M. FERRUS
M. BARBELLION

Mesdames LUNEAU et GASSELIN, fonctionnaires municipaux, assistent à la séance.

Monsieur le Maire ouvre les travaux à 18h05.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Monsieur le Maire demande ensuite à l'assemblée délibérante d'approuver le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 26 juin 2013.

Le Procès-Verbal du 26 juin 2013 est adopté à l'UNANIMITÉ des membres présents et représentés.

Madame Marie-France LANCERY est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire donne lecture de l'ordre du jour et demande si des conseillers ont des questions diverses. Il indique pour sa part qu'il abordera la question de l'offre médicale à Salbris.

Monsieur DOUADY, élu de la Minorité municipale, souhaite parler d'un courrier envoyé par des conseillers municipaux de Salbris à des élus de la communauté de communes.

**Délibération n°13-34
ÉLABORATION D'UN SCHÉMA DIRECTEUR DE L'EAU ET D'UN
SCHÉMA DIRECTEUR DE L'ASSAINISSEMENT. DEMANDE DE
SUBVENTIONS AU CONSEIL GÉNÉRAL ET À L'AGENCE DE L'EAU**

Rapporteur : Patrick MICHOUX

Au cours des débats budgétaires 2013, M. le Maire avait annoncé au conseil municipal que la commune de Salbris s'engagerait, dès cette année, dans l'élaboration d'un schéma directeur dans le domaine de l'eau et le domaine de l'assainissement.

D'une manière synthétique, un schéma directeur est un outil de gestion et de programmation qui doit permettre d'avoir une vision, à court et moyen terme, des besoins et des solutions dans le domaine de l'eau et de l'assainissement. Il constitue également un préalable indispensable à la réalisation de travaux structurants et au développement de l'urbanisation. L'élaboration de ce schéma directeur de l'eau et de l'assainissement serait confiée à un bureau d'études spécialisé.

Le coût global de ces études devrait se situer entre 50 000 € ht et 60 000 € HT.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de :

- confirmer le lancement de ces études ;
- l'autoriser à solliciter les aides financières du Conseil général et de l'Agence de l'eau.

Monsieur DOUADY, représentant de la Minorité municipale, demande si la société qui gère actuellement les services publics de l'eau et de l'assainissement ne peut pas réaliser ces études. Monsieur le Maire explique que non car cette société ne peut pas être à la fois juge et partie.

Délibération adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents et représentés.

**N°13-35 MISE À DISPOSITION, EN VERTU D'UN BAIL
EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF, DE DIVERS IMMEUBLES BÂTIS
ET NON BÂTIS SIS AU LIEU DIT DE LA FERME DE COURCELLES A
LA SARL L'ALMERIA**

Rapporteur : Monsieur le Maire

L'article L 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit en son 1°) que les collectivités territoriales peuvent « conclure sur leur domaine public un bail emphytéotique administratif dans les conditions fixées par les articles L 1311-2 à L 1311-4-1 du code général des collectivités territoriales ».

L'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose qu' « un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L 451-1 du code rural et de la pêche maritime, (...) en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou (...) de la restauration, de la réparation, de l'entretien-maintenance ou de la mise en valeur de ce bien (...) ».

L'article L 1311-3 précise les conditions particulières auxquels ces baux doivent satisfaire et notamment :

- les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail ;
- le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué ; le contrat constituant l'hypothèque doit être approuvé par la collectivité territoriale ;
- seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail ;
- les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs.

Monsieur le Maire rappelle aux conseillers municipaux leur délibération du 12 février 2013 par laquelle la commune a décidé de céder à M. Frédéric SANABRA, dresseur de chevaux, technicien du spectacle, un territoire de 8 ha 63 a 00 ca à prendre sur diverses parcelles aux lieux-dits « Courcelles » et « Le Buisson Bergère », afin que celui-ci puisse y implanter un centre de loisirs et de tourisme tournant autour des activités équestres.

Ce projet est aujourd'hui en très bonne voie de réalisation, tout en ayant dû être un peu réduit pour des raisons d'équilibre financier :

- les structures porteuses ont été constituées, à savoir une SCI pour le portage foncier et une SARL pour l'exploitation de l'activité (respectivement la SCI ARAGON et la SARL L'ALMERIA), structures dans lesquelles M. SANABRA est gérant associé et qui ont toutes deux leur siège au « Technoparc » ;
- les financements bancaires ont été accordés, sur la base du projet réduit, soit environ 800 000 € ;
- l'apport de M. SANABRA en fonds propres s'élève à un peu plus de 300 000 €, ce qui lui permet d'acquérir les terrains dans les prochaines semaines, sans avoir à recourir à l'emprunt ;
- les aides sollicitées auprès de la Région Centre feront l'objet d'une décision d'attribution éventuelle dans les prochaines semaines ;
- le permis de construire a été déposé et est à l'instruction.

En outre, l'entreprise PEGASE PROD dont le siège est à Paris (production de spectacles équestres, une quinzaine de salariés) et dans laquelle M. SANABRA est aujourd'hui associé, s'est installée (en qualité d'établissement secondaire) à l'intérieur du bâtiment n°32 du « Technoparc », en vertu d'un bail précaire, bail précaire qui pourrait se transformer en un bail commercial voire même en une acquisition d'ici la fin de l'année 2013.

C'est dans ce contexte que M. SANABRA, en sa qualité de gérant de la SARL L'ALMERIA, sollicite aujourd'hui la collectivité afin de pouvoir bénéficier de la mise à disposition d'un territoire supplémentaire d'environ 25 ha sur « La Ferme de Courcelles », ainsi que des divers bâtiments anciennement agricoles qui y sont implantés, bâtiments en grande partie dégradés et qu'il s'engage à réhabiliter, afin de pouvoir y installer un poney-club et ainsi commencer dès l'automne 2013 une partie des activités incluses dans son projet global, dont l'aboutissement devrait se situer en 2015.

Les conseillers voudront bien prendre connaissance du dossier établi à cet effet par M. SANABRA.

Or, il s'avère que le territoire en cause est un lieu de promenade largement ouvert au public et de plus en plus prisé par les habitants de Salbris et les touristes. De plus, celui-ci est également fréquemment utilisé à des fins de manifestations publiques diverses, dont notamment le festival de musique « Swing 41 ».

Au regard des divers intérêts en présence, à savoir :

- pour la commune : création d'une activité économique d'intérêt général correspondant à une réelle attente de la population ; mise en valeur du site accompagnée d'une restauration des bâtiments ;

- pour l'entreprise : pouvoir démarrer une partie de ses activités dès l'automne 2013 tout en pouvant rentabiliser les investissements immobiliers qu'elle doit engager pour la restauration des bâtiments,

Et eu égard aux affectations ou usages qui se rencontrent sur le territoire en cause,

Il est proposé au conseil municipal de consentir à la SARL L'ALMERIA un bail emphytéotique administratif, d'une durée de 30 ans, moyennant le versement d'un loyer annuel de 2 573 € assorti d'un différé de 7 ans (montant conforme à celui donné par France Domaine dans son avis du 31/07/2013).

Les conseillers sont invités à se reporter au protocole d'accord établi à cet effet en l'étude de Me PAVY.

Monsieur le Maire souligne que le projet d'achat de terrains par Monsieur SANABRA n'est pas remis en cause. Celui-ci souhaite simplement pouvoir implanter un centre équestre au plus vite. Le projet qui s'implantera sur les terrains pour lesquels il s'est porté acquéreur en début d'année est plus long à mettre en œuvre. En outre, Monsieur SANABRA loue également le bâtiment 32 du Technoparc où il exerce une activité en rapport avec le cinéma (cascades). Il s'agit aujourd'hui de lui permettre de lancer une activité de centre équestre, sans pour autant vendre la ferme de Courcelles. C'est pour cela que la solution du bail emphytéotique administratif a été retenue.

Monsieur le Maire précise que le site reste ouvert à la population et qu'il a convenu avec Monsieur SANABRA que des manifestations pourront encore s'y dérouler.

Monsieur Daniel DURAND, conseiller municipal délégué de la Majorité, remarque que des travaux d'aménagement sont déjà engagés alors que le conseil municipal ne s'est pas prononcé. Monsieur le Maire explique que le centre équestre pourrait ainsi ouvrir dès le mois de septembre.

Madame CARATY, élue de la Majorité municipale, prend place à 18h20.

Monsieur DOUADY, élu de la Minorité Municipale, interroge sur le prix de la location. Monsieur le Maire indique qu'il a été fixé avec les services des domaines. Il s'agit de terres agricoles, le loyer a donc été estimé à environ 3 000€ par an. Par ailleurs, le site commence à se dégrader. Avec cette formule, il sera rénové, gardé, et ne sera plus vandalisé. A terme la commune récupèrera un bien en meilleur état qu'aujourd'hui. Enfin, l'implantation de ce projet génère une nouvelle activité à Salbris et des emplois.

Monsieur DOUADY considère que la commune aurait pu mettre un locataire à la ferme depuis longtemps. Monsieur le Maire déclare qu'il aurait d'abord fallu la réhabiliter. Monsieur DOUADY rappelle que des travaux de couverture, électricité, chauffage avaient été réalisés.

Monsieur le Maire répond que des travaux supplémentaires auraient été nécessaires et que, depuis, la ferme avait subi de nombreuses dégradations.

Monsieur DOUADY trouve que 2 500€ par an pour 25 hectares de terres, ce n'est tout de même pas beaucoup. Monsieur le Maire observe que c'est l'avis des domaines. Monsieur DOUADY estime que le conseil n'est obligé de le suivre. Monsieur le Maire remarque que les services techniques municipaux n'auront plus à entretenir le site, que cette activité générera des taxes, et que le bail prévoit que M. SANABRA devra s'acquitter des impôts locaux, y compris ceux qui sont normalement à la charge du propriétaire.

Monsieur DOUADY souligne le différé de loyers prévu pendant 7 ans. Il craint un départ anticipé au bout de 7 ans, et que la commune se retrouve sans rien. Monsieur le Maire explique, qu'au contraire, la commune récupèrera un site revalorisé.

Madame CHOLLET, Adjointe au Maire déléguée aux affaires sociales, demande qui a estimé le coût des travaux. Monsieur le Maire explique que c'est Monsieur SANABRA qui l'a fait en fonction de son projet. Madame CHOLLET remarque une valorisation de la main d'œuvre qui laisse penser que c'est Monsieur SANABRA lui-même qui réalise les travaux. Néanmoins, elle se demande comment cette valorisation peut atteindre, pour les menuiseries, 86 000€ (6 personnes, 8 heures par jour, pendant 60 jours, à 30€ de l'heure) alors même que la fourniture des matières n'est que de 5 400€. Elle se demande s'il n'y a pas une erreur. Monsieur le Maire considère que ce n'est pas le plus important. Madame CHOLLET estime que si la valorisation est erronée, un faible loyer n'est pas justifié. Par ailleurs, elle constate que beaucoup de travaux incluent des éléments démontables sans aucune garantie qu'ils restent à terme (boîtes chevaux par exemple). Certains aménagements sont prévus pour permettre l'activité mais ne constituent pas de réels travaux de réhabilitation valorisant le patrimoine. Monsieur le Maire répond que ce lieu va se développer et que sa rénovation doit être assez souple pour qu'à l'issue du bail la commune puisse en faire ce qu'elle veut.

Monsieur DOUADY regrette que l'on loue indifféremment, pour 200€ par mois, un studio communal et 25 hectares de terres. Monsieur le Maire rétorque que cela n'a rien à voir : nous ne sommes pas dans le même registre, il faut comparer ce qui est comparable. Ce bail permet une

amélioration du site tout en préservant la qualité de propriétaire de la commune.

Madame CARATY, conseillère municipale de la Majorité, demande ce qu'est un bail emphytéotique administratif. Madame LAMY, élue de la Majorité municipale, explique que c'est un bail à long terme, de 18 à 99 ans, qui donne des droits supplémentaires à l'occupant par rapport à un bail classique.

Monsieur le Maire rappelle que le projet de parc de loisirs équestre n'est pas abandonné pour autant mais que son montage demande plus de temps. Madame LAMY souligne que ce projet est estimé à 800 000€ et que Monsieur SANABRA dispose de 300 000€ de fonds propres, et de financements bancaires. Elle demande où il trouvera le reste. Monsieur le Maire explique que des aides de la Région et du Département sont envisageables.

Délibération adoptée à la MAJORITÉ des membres présents et représentés (5 abstentions de Mmes CHOLLET, MARTIN, LANCERY, SIMON, et M. DUPUY. 6 votes contre de Mmes CARATY, LANGLOIS, Mrs DOUADY, DURAND, et par procuration de Mme BRAS, et de M. PLANSON).

N°13-36 POSITION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE DEVENIR DU CAMPING MUNICIPAL

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par contrat du 1^{er} avril 2004, la commune de Salbris a confié, dans le cadre d'un contrat de délégation de service public, l'exploitation du camping municipal à M. Thierry BRETEL, pour une durée de 10 ans, dont le terme arrive à échéance à la fin de la saison touristique 2013.

Les dispositions essentielles de ce contrat étaient les suivantes (en dehors des clauses habituelles des contrats de ce type) :

- réalisation à la charge de l'exploitant de divers investissements (mise aux normes des bornes, réfection des sanitaires, réfection de la clôture, travaux sur le logement,...) sur la période 2004/2007, dont le montant estimé à la date de signature du contrat avoisinait les 117 000 € TTC ;
- versement à la commune d'une redevance d'usage d'un montant annuel révisable de 23 000 €.

S'il n'a pas été possible de vérifier à ce jour le coût exact des investissements mis à la charge de l'exploitant (un inventaire précis sera fait dans les mois prochains), il est toutefois avéré que le camping a été bien tenu dans l'ensemble et que les obligations contractuelles ont été globalement respectées, y compris en ce qui concerne le paiement de la redevance d'usage.

En outre, l'exploitant a entrepris à ses frais des travaux d'aménagement d'un bar / restaurant, ce qui a permis de valoriser très sensiblement l'activité.

A l'heure actuelle, cette activité économique revêt les principales caractéristiques techniques suivantes :

- une ouverture d'avril à fin septembre ;
- 88 emplacements classés 3 étoiles nouvelles normes, dont 53 équipés en électricité et 30 classés grand confort (électricité, eau potable et branchement eaux usées) ;
- 4 mobil homes (dont deux ont été achetés par la commune) ;
- un chalet (acheté par l'exploitant) ;
- des sanitaires très vieillissants ;
- un bâtiment à usage d'habitation, de réception des clients et de bar/restaurant (des travaux de grosses réparations devraient être envisagés sur la partie habitation, ainsi qu'une extension de la réception, trop exigüe) ;
- une aire de jeux pour enfants.

Au plan de la fréquentation, il est possible de dégager les tendances fortes suivantes :

- une clientèle de passage, à 90% étrangère (contre 70% en Grande Sologne), originaire principalement du nord de l'Europe et de Grande-Bretagne ;
- un séjour d'une durée moyenne d'une nuit (contre 5 nuits en moyenne en Grande Sologne) ;
- un taux d'occupation de 34% (contre 38% en Grande Sologne) ;
- un taux de remplissage très faible des mobil homes, à l'exception peut-être du mois de juillet.

Au plan économique, le tableau ci-dessous donne les principaux éléments du compte de résultat de l'exploitant des 3 derniers exercices, ainsi que l'état d'amortissement des emprunts contractés par lui :

	Saison 2010	Saison 2011	Saison 2012
Chiffre d'affaires*	213 028 €	220 771 €	192 458 €
Résultat brut d'exploitation	54 407 €	44 328 €	34 194 €
Résultat de l'exercice (avant impôt)	48 409 €	31 364 €	32 771 €
* dont CA hébergement	141 386 €	148 304 €	123 197 €
* dont CA bar/restauration	68 969 €	71 873 €	63 781 €
Dette d'emprunts à la clôture de l'exercice	81 834 €	61 092 €	39 455 €

Ainsi qu'il est indiqué plus haut, des travaux de réhabilitation des sanitaires et du bâtiment à usage d'habitation et de réception devront nécessairement être entrepris à court terme. Selon une estimation réalisée par les services, ceux-ci s'élèveraient à la somme de 120 000€ HT.

La question qui se pose au conseil aujourd'hui est la suivante : quel devenir pour le camping à partir de 2014, considérant que plusieurs scénarii peuvent être envisagés :

- la commune reprend en gestion directe l'activité ;
- la commune confie l'exploitation à un tiers, en vertu d'un nouveau contrat de délégation ;
- la commune cède l'activité.

Monsieur le Maire rappelle que la délégation de service public arrive à terme. Il dispose d'ores et déjà d'une proposition d'achat mais déclare qu'il lancera un appel à candidatures que ce soit pour une nouvelle délégation ou une cession.

Madame LAMY, élue de la Majorité, demande s'il existe une demande quant à la cession de cet équipement. Monsieur le Maire répond que la

seule demande dont il a connaissance pour l'instant est celle du délégataire actuel.

Monsieur le Maire indique que selon les options, il y a environ 120 000€ de travaux à déboursier, ou de l'argent à récupérer. Le seul risque d'une vente serait que ce site devienne une friche. Par ailleurs, il se trouve sur une zone strictement non constructible hormis pour des équipements liés au camping.

Madame MARTIN, Adjointe au Maire déléguée aux affaires culturelles, trouve le camping très bien situé. Elle apprécie la ballade en face au long du plan d'eau et craint effectivement pour l'avenir du site, notamment au regard d'un bilan d'activité en régression.

Monsieur le Maire souligne que s'il y a friche, il y a faillite et l'objet perd donc de sa valeur. Si cela devait se produire, la collectivité pourrait racheter le site.

Madame CHOLLET, Adjointe au Maire déléguée aux affaires sociales, déclare que pour développer le chiffre d'affaires, il faut développer l'activité. S'agissant de la rentabilité de l'affaire, la vente générerait 300 000€ de suite. Actuellement, la délégation permet une redevance annuelle de 23 000€. Si la commune reprend le camping, elle bénéficie de l'équivalent de ces 23 000€ mais aussi du résultat brut d'exploitation. Monsieur le Maire ajoute qu'il faudrait aussi embaucher du personnel. Madame CHOLLET en convient, et souligne que c'est alors créateur d'emploi.

Monsieur DOUADY, élu de la Minorité Municipale, considère qu'il manque d'éléments sur la hauteur des investissements du délégataire et que le conseil municipal va vite en besogne. Monsieur le Maire rappelle que le contrat arrive à terme et qu'il faut prendre une décision.

Monsieur DOUADY admet que la vente produira 300 000€ de recettes pour la commune, mais après, elle n'aura plus l'équipement. Il craint que le patrimoine communal ne soit bradé.

Monsieur le Maire réplique que rien n'est bradé. La municipalité a étudié ce dossier ; le conseil municipal a aujourd'hui le choix entre trois options et chacun va se déterminer.

Sur proposition de Monsieur le Maire, le conseil municipal décide de se prononcer par un vote à bulletin secret dont le résultat est :

- Cession de l'activité 15 voix
- Gestion déléguée 8 voix
- Gestion directe 1 voix

La cession de l'activité est donc décidée à la majorité, au prix minimal de 300 000€, conformément à l'estimation de la valeur économique de l'activité et à la valeur vénale des immeubles fixée par les services du Domaine. Une annonce sera publiée dans une revue spécialisée du secteur de l'hôtellerie de plein air, le délai de réception des offres, dont la validité devra être d'au moins trois mois, étant fixé au 29 novembre 2013 maximum. Une commission examinera les offres reçues. En cas de vente, le conseil municipal devra procéder au préalable à la désaffectation des biens immeubles en vue de leur déclassement du domaine public.

Délibération adoptée à la MAJORITÉ des membres présents et représentés (9 voix contre).

N°13-37 ACTUALISATION DU COEFFICIENT MULTIPLICATEUR MAXIMUM DE LA TAXE COMMUNALE SUR LA CONSOMMATION FINALE D'ÉLECTRICITÉ (TCCFE)
--

Rapporteur : Sandrine CHENEL

Conformément à ce que prévoit la loi, le coefficient multiplicateur maximum des taxes locales sur la consommation finale d'électricité (sont éligibles les communes et départements) fait l'objet d'une actualisation chaque année par arrêté du ministre de l'économie et des finances.

Il appartient aux assemblées délibérantes des collectivités concernées de délibérer sur la mise en œuvre de cette actualisation.

S'agissant de l'année 2014, la limite supérieure du coefficient applicable à la taxe communale applicable au 1^{er} janvier est fixée à 8,44, contre 8,28 pour l'année 2013.

On rappellera que le coefficient multiplicateur applicable sur la commune de Salbris est aujourd'hui de 8,12 (base année 2012), le conseil municipal ayant décidé de ne pas l'augmenter pour 2013.

Le conseil municipal décide de maintenir au taux de 8,12 le coefficient multiplicateur de la taxe locale sur la consommation finale d'électricité pour 2014.

Délibération adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents et représentés.

N°13-38 PRÉSENTATION DE L'AVIS DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES CENTRE - LIMOUSIN DU 11 JUILLET 2013 SUR LE BUDGET PRIMITIF 2013
--

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur le Maire présente l'avis rendu par la chambre régionale des comptes le 11 juillet 2013 concernant le budget adopté par le conseil municipal le 11 avril 2013.

Monsieur le Maire déclare que la Majorité municipale rendra des finances communales relativement équilibrées à la fin du mandat, un mandat qui a été compliqué, notamment du point de vue du développement économique. Tout ceci fera l'objet d'un débat dans les mois à venir.

Le conseil municipal CONFIRME avoir eu communication du rapport du 11 juillet 2013 de la chambre régionale des comptes du Centre-Limousin relatif à la commune de Salbris.

N°13-39 DÉCISIONS MODIFICATIVES BUDGÉTAIRES

Rapporteur : Sandrine CHENEL

Les conseillers municipaux sont invités à se reporter aux tableaux récapitulatifs des diverses modifications budgétaires joints à la convocation.

S'agissant du lotissement de la ferme de Courcelles, Monsieur DOUADY, élu de la Minorité municipale, demande si les terrains sont en vente. Madame CHENEL, Adjointe au Maire déléguée aux finances, répond que oui ; ils ont été réceptionnés et sont commercialisables.

Chaque décision modificative fait l'objet d'un vote distinct.

Budget annexe eaux		Adopté à l'unanimité
Budget annexe assainissement		Adopté à l'unanimité
Budget annexe lotissement d'habitation		Adopté à l'unanimité
Budget annexe développement	1 abstention de Mme CHOLLET	Adopté à la majorité
Budget principal	2 abstentions de Mmes CHOLLET et CARATY	Adopté à la majorité

N°13-40 ADMISSIONS EN NON-VALEURS

Rapporteur : Sandrine CHENEL

Le comptable public demande l'admission en non-valeurs des côtes irrécouvrables suivantes :

SARL CLOSING, pour un montant de 583,32€ HT, soit 697,65€ TTC (budget annexe Développement économique), la procédure d'apurement collectif ouverte à l'encontre de la société se soldant par une clôture pour insuffisance d'actif (jugement du tribunal de commerce de Blois du 14/06/2013) ;

- ASSOCIATION RECYCLAGE ECOCITOYEN, pour un montant de 104 882,46€ HT, soit 125 184,68€ TTC (budget annexe Développement économique), la procédure d'apurement collectif ouverte à la demande de la ville se soldant par une clôture pour insuffisance d'actif (jugement du tribunal de grande instance de Blois du 13/06/2013) ;

- ASSOCIATION LA CHARMILLE, pour un montant de 303,70 € (budget principal), le mandataire judiciaire chargé de la liquidation de cette association indiquant que la créance de la commune ne sera pas honorée, en l'état de l'actif disponible.
Le conseil municipal est invité à se prononcer sur ces demandes.

Délibération adoptée à la MAJORITE des membres présents et représentés (1 abstention de Mme CARATY).

N°13-41 REPRISE SUR PROVISION POUR CRÉANCE DOUTEUSE
--

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par délibération du 11/04/2013, le conseil municipal a approuvé la constitution de diverses provisions pour créances douteuses (Cf. budget annexe Développement économique), dont une provision de 89 829.37 € correspondant à une créance sur l'ASSOCIATION RECYCLAGE ECOCITOYEN.

Dans la mesure où la créance communale est devenue irrécouvrable suite à la clôture pour insuffisance d'actif de la procédure d'apurement collectif du redevable, le conseil municipal est invité à effectuer une reprise intégrale de la provision constituée, celle-ci couvrant partiellement la perte constatée à l'actif du bilan.

Délibération adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents et représentés.

N°13-42 RECOURS GRACIEUX DEPOSE CONTRE LA DELIBERATION DU 23/05/2013 EMPORTANT APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur Henri PIQUET gérant de la SARL SOLOGNE IMMOBILIER a déposé le 24/07/2013 un recours gracieux aux fins de retrait de la délibération du 23/05/2013 par laquelle le conseil municipal a approuvé la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Le grief évoqué par le requérant à l'encontre de la délibération tient essentiellement au fait que des terrains dont il est propriétaire, et qui étaient dans le précédent PLU classés en zone d'urbanisation future, ont été classés en zone N par le nouveau PLU.

Les conseillers voudront bien se reporter aux débats de la séance du 23/05/2013, au cours desquels cette question a été soulevée longuement et aux explications fournies par Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire revient sur les raisons qui ont amené la commune à réviser son PLU (projets de carrière au bas-Boulay et de centre équestre à Courcelles). Il donne lecture de la lettre de Monsieur PIQUET demandant le retrait de la délibération approuvant le PLU. Il reconnaît qu'il avait affirmé à Monsieur PIQUET qu'il essaierait de maintenir ses terrains constructibles si celui-ci lui proposait un projet adapté. Cependant, le projet de Monsieur PIQUET réside en la création d'un lotissement de 72 parcelles à Valaudran, ce qui aujourd'hui représente clairement une offre de constructions au-delà de la capacité d'absorption

de la ville. De plus, l'évolution du plan de prévention des risques d'inondation établit que 20 parcelles seraient inconstructibles, et le conseil municipal n'y peut rien. Par ailleurs, ce projet nécessite un investissement important du promoteur de l'ordre de 20€ du m². Pour l'instant, celui-ci n'avait réalisé aucun aménagement, Monsieur le Maire estime donc la mesure du préjudice discutable. Toutefois, Monsieur le Maire se dit toujours prêt à dialoguer avec Monsieur PIQUET, qui est quelqu'un qu'il apprécie. Il ne souhaite pas que celui-ci soit spolié, mais il a dû valider un PLU cohérent avec la situation actuelle de la commune et en respect avec la loi.

Madame CHOLLET, Adjointe au Maire déléguée aux affaires sociales, trouve que c'est difficile d'ôter la valeur de la totalité du bien de Monsieur PIQUET, alors qu'il l'a peut être acheté au prix fort. Il n'est peut-être pas le seul propriétaire affecté par cette révision et elle regrette que les personnes concernées voient ainsi leurs éventuels projets contrariés. Monsieur le Maire rappelle qu'il se doit de faire respecter l'intérêt général et que cela lui a parfois coûté cher au niveau de ses relations personnelles.

Madame MARTIN, Adjointe au Maire déléguée aux affaires culturelles, souligne que le recours gracieux est une opportunité de corriger les choses. S'il n'aboutit pas, il y aura vraisemblablement recours contentieux.

Monsieur le Maire comprend que Monsieur PIQUET soit fâché, et déclare que c'est le droit de celui-ci d'intenter une action contre la commune. Toutefois, il répète qu'il doit mettre en avant l'intérêt général et que, par ailleurs, il n'est pas certain que le projet de Monsieur PIQUET était réalisable et que la révision lui soit si préjudiciable. Madame MARTIN explique que le problème n'est pas de savoir si le projet de Monsieur PIQUET était réalisable, mais plutôt de constater l'impact de la révision sur ses terrains. Monsieur PIQUET les a achetés à certain prix, ils avaient une certaine valeur, il a contracté un emprunt en fonction de cette valeur, et aujourd'hui ces terrains ne valent plus rien : c'est là que réside le préjudice. Il ne se pressait pas, il avait un projet sur le long terme et tout est remis en question. Elle considère que Monsieur PIQUET est même deux fois perdant car il avait acheté ces terrains en vue d'un développement de la ville lié à Prologis, et Prologis n'a pas abouti. Aujourd'hui, ses terrains constructibles sont en plus déclassés. Monsieur DOUADY, élu de la Minorité municipale, explique que le PLU s'est adapté à la situation actuelle de la ville, et que rien n'est définitif. Si la ville se développe, on pourrait avoir de nouveau besoin de terrains constructibles. Madame MARTIN déclare qu'au vu des préconisations

des lois Grenelle I et II (densification urbaine, réduction des zones constructibles), ce n'est pas dans l'air du temps.

Monsieur le Maire précise que si le conseil revient maintenant sur le PLU, alors il faudra encore 1 ou 2 ans pour en adopter une nouvelle mouture.

Monsieur BILLOT, conseiller municipal de la Majorité, explique qu'il a assisté à toutes les réunions préparatoires du PLU. Il indique qu'il a fallu se battre pour sauver le maximum de territoires face aux administrations de l'État. Celles-ci remettaient en cause l'augmentation de la population et recommandaient même une évolution négative, les représentants de la commune ont réussi à maintenir un coefficient de +0,5%. Il a eu le sentiment que les services de l'État voulaient enterrer la commune, et la lutte a été difficile.

Monsieur le Maire confirme en ajoutant, qu'outre l'évolution de la population, les services de l'État demandaient une diminution de la taille des terrains constructibles. Seule la présentation d'un réel projet structurant pourrait infléchir leur position, pas un projet d'habitat. Si un tel projet était envisagé, alors une révision simple du PLU pourrait en permettre la réalisation, ce qui est beaucoup moins lourd que de repartir à zéro en annulant la délibération en cause.

Sur proposition du Maire, le conseil municipal décide de ne pas retirer sa délibération du 23/05/2013 par laquelle la révision du PLU a été approuvée.

Délibération adoptée à la MAJORITÉ des membres présents et représentés (2 votes contre de M. DURAND et par procuration de M. PLANSON, 6 abstentions de Mmes CHENEL, CHOLLET, MARTIN, LAMY, CARATY, et de M. SOMMIER).

COMPTE-RENDU	DU	CONSEIL	COMMUNAUTAIRE	DU
24 JUILLET 2013				

Rapporteur : Monsieur le Maire

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

- **Offres de soins médicaux à Salbris**

Monsieur le Maire revient sur la situation médicale actuelle (2 médecins pour près de 6 000 habitants) et les démarches engagées.

Une pétition circule actuellement. Si Monsieur le Maire est favorable à ce mode d'expression qu'il considère démocratique, il regrette que la pétition en question affirme qu'il n'y aura plus aucun médecin à Salbris fin septembre, et dise qu'il ne s'occupe pas de la situation car c'est totalement faux. Selon lui, ce texte est polémique, relève de la pure démagogie et affole les gens. Il est d'accord pour que les gens s'expriment mais n'apprécie pas la façon dont les choses sont ici présentées.

Madame CHOLLET, Adjointe au Maire déléguée aux affaires sociales, estime que ce n'est pas une plaisanterie, ni de la démagogie, mais que cette démarche reflète plutôt la réalité du moment. Elle comprend l'inquiétude de la population sur un problème qu'elle avait elle-même soulevé il y a environ 3 ans, au moment du départ du Docteur LECAM.

Avant d'engager le débat, Monsieur le Maire souhaite terminer l'exposé des faits. Il lit un article publié le matin même dans la Nouvelle République qui donne la parole à un pharmacien de la commune, Monsieur DUCLOS, et revient point par point sur les thèmes abordés.

Il explique qu'il n'a jamais dit qu'il ne voulait pas de maison de santé, qu'il n'est pas contre l'arrivée de médecins étrangers... Le problème n'est pas qu'il n'est pas conscient de la situation, mais qu'il faut trouver des solutions, et force est de constater que personne ne trouve de médecins qui souhaitent s'installer à Salbris.

A propos de la pétition, Madame CHOLLET comprend l'inquiétude de la population, et notamment des signataires de ce document, qui n'est pas, pour elle, une contestation de l'action de la mairie. Monsieur le Maire signale que le document le met tout de même directement en cause, en affirmant qu'il ne se soucie pas de ce dossier.

Madame SIMON, conseillère municipale de la Majorité, ajoute que les médecins ne voulaient pas que la municipalité s'en occupe au départ. Madame MARTIN, Adjointe au Maire déléguée aux affaires culturelles, confirme que la manière dont les choses sont tournées dans la pétition vise directement le maire. Elle y voit clairement une démarche liée à des ambitions électoralistes (nota : les prochaines élections municipales sont prévues en mars 2014). Elle souligne, avec son collègue Monsieur DURAND, conseiller municipal délégué, que la situation actuelle est le fruit du départ de deux médecins partis exercer une activité salariée, alors même que l'un d'entre eux s'était engagé à rester encore deux ans. Cette situation est très difficile pour ceux qui restent, les patients deviennent agressifs, menaçant les praticiens encore en exercice de non assistance à personne en danger, et de fait, un troisième médecin envisage de s'arrêter afin d'éviter le surmenage. Elle ajoute que la mairie a organisé en juin dernier une réunion importante avec l'ARS (Agence

Régionale de Santé). Des pistes ont été évoquées, comme le système PAÏS (Plateforme Alternative d'Innovation en Santé) qui, malgré ses atouts, n'a semblé intéresser personne. De plus, le Docteur GUYON avait alors annoncé qu'il avait un remplaçant mais rien ne s'est concrétisé. Madame MARTIN rappelle que chacun doit prendre ses responsabilités dans cette situation, et que ce n'est pas la municipalité qui en est à l'origine.

Monsieur le Maire précise que l'exercice de la médecine est en effet libéral. Lorsque le Docteur LECAM est parti, sa patientèle s'est répartie auprès des quatre médecins restants. Le Docteur MAUDUIT a ensuite souhaité mettre fin à son activité à Salbris, portant le nombre de médecins à trois. Monsieur le Maire s'est alors renseigné auprès d'un recruteur spécialisé. Celui-ci coûterait 12 000€ HT (4 000€ à la signature, 4 000€ à l'installation, 4 000€ après trois mois d'exercice), sans aucune garantie que le médecin trouvé reste. Il a recherché, sans succès, des médecins dans l'ensemble de l'espace francophone, et contacté l'ARS. Toutefois, avec trois médecins, il n'y avait pas encore de problème sanitaire. Le Docteur GUYON devait rester deux ans, ce qui laissait encore un peu de temps pour faire face, et finalement il est parti. La commune est alors passée d'un état de difficulté à un état d'urgence.

Monsieur le Maire donne lecture à l'assemblée de la lettre qu'il a adressée aux professionnels de santé de Salbris le 11 juillet dernier. Il y indiquait que la priorité était de trouver des médecins pour les cabinets existants, et qu'une maison médicale n'était pas nécessaire dans l'immédiat (sauf initiative privée) puisque les professionnels actuels se situent déjà dans un cercle restreint d'environ 500 mètres de rayon. Il disait également qu'il lui paraissait pour le moins indécent de renvoyer aux collectivités locales la responsabilité d'une situation qui relève de l'État, pour ce qui concerne la santé publique, et de la profession, pour qui relève de son exercice, tout en affirmant que la commune était prête à participer à la restructuration et à la remise à niveau pérenne de la médecine de ville sur son territoire pour autant que cette implication se fasse dans le cadre de ses compétences et de ses moyens. Ainsi, s'agissant du recours à un cabinet de recrutement, Monsieur le Maire précisait qu'il doutait de la légalité d'une telle démarche dans la mesure où la destination de l'appel d'offres était d'ordre privé (trouver des médecins pour les cabinets existants).

Madame MARTIN est choquée que l'on envisage d'aider autant des personnes qui gagnent bien leur vie (des médecins), par rapport aux difficultés que peuvent rencontrer d'autres administrés comme les familles monoparentales qui peinent à joindre les deux bouts. Monsieur

le Maire la comprend et poursuit la lecture de sa lettre du 11 juillet dans laquelle il proposait, après vérification auprès des services de l'État, de rassembler les professionnels dans le cadre d'une association ayant pour objet d'effectuer les recrutements avec le gain de temps lié à l'évitement des procédures publiques, et de mettre en place localement une réflexion sur le devenir de la médecine de ville dans toutes ses composantes et de renforcer les solidarités entre les professionnels de santé salbrisiens. Bien entendu comme toute association, ce système permettait d'avoir accès aux financements publics liés à ses activités et notamment à une participation active de la ville de Salbris. Il concluait en demandant aux professionnels de santé de bien vouloir faire connaître leur position à la mairie dans les plus brefs délais afin qu'une première réunion puisse se tenir avant la fin juillet. Finalement, Monsieur le Maire indique qu'il n'a eu aucune réponse à son courrier, hormis le Docteur MAUDUIT que la démarche n'intéresse pas.

Monsieur le Maire explique qu'il ne s'insurge pas contre le fait que Monsieur DUCLOS cherche des solutions mais il pense que cela doit se faire en collaboration, Monsieur DUCLOS n'ayant pas légitimité pour parler au nom de l'ensemble des professionnels de santé salbrisiens. Il revient sur les démarches entreprises par Monsieur DUCLOS qui a notamment saisi le Conseil Général. La collectivité départementale lui a répondu en lui rappelant que ce sujet était de la compétence de l'État, mais que le Conseil Général avait également mis en place des dispositifs pour favoriser l'installation de médecins dans le département. Le Conseil Général évoque aussi la réunion du 5 juin dernier à Salbris, au cours de laquelle le Docteur GUYON a annoncé qu'il avait un successeur, et constate que dans l'immédiat une solution a donc été trouvée. Monsieur DUCLOS avait également suggéré à la commune de salarier des médecins. Monsieur le Maire explique que si on fonctionnarise un médecin, le niveau de salaire est très en deçà du niveau souhaité par les praticiens.

Au final, Monsieur le Maire estime que Monsieur DUCLOS n'est pas forcément de mauvaise volonté, et que s'il arrive à ramener quelqu'un ce sera forcément bien. Cependant, il considère que les démarches doivent être articulées et concertées entre les différents acteurs.

Monsieur le Maire déclare qu'il a prévu deux annonces pour inviter des médecins à venir s'installer à Salbris, en insistant sur l'art de vivre dans notre commune (une dans le Chasseur français, une dans le Petit Solognot magazine). Il ajoute que le Docteur MANOLIS lui a confirmé qu'il restait pour sa clientèle et une partie de celle du Docteur MAUDUIT.

Par ailleurs, Monsieur le Maire rencontrera le 4 septembre un médecin qui n'avait pas souhaité s'installer à Salbris afin de comprendre ses raisons, et il a un contact avec un médecin de Buzançais.

Monsieur le Maire travaille toujours avec l'ARS. S'agissant de la création d'une maison médicale, le budget serait de 500 000€, mais Monsieur le Maire a une piste pour installer cet équipement à moindres frais dans un bâtiment existant accessible aux handicapés. L'ARS est favorable à cette idée qui est, précise-t-il, une hypothèse de travail, rien n'étant finalisé.

Madame CHOLLET demande ce qui est prévu dans l'immédiat. Monsieur le Maire confirme les recherches, sans succès jusqu'à présent, de médecins. Il souligne qu'en situation d'urgence sanitaire, c'est à l'État de trouver une solution transitoire. Monsieur DOUADY, élu de la Minorité Municipale, fait le parallèle avec l'éducation nationale : en début de carrière, l'enseignant est affecté en fonction des besoins, il peut ensuite demander sa mutation, toujours en fonction des disponibilités. Il suggère aussi une requalification de certaines infirmières qui pourraient ainsi assister les médecins en cas d'épidémie : en effet, dans ces moments là, les cabinets médicaux sont engorgés de patients ayant les mêmes symptômes et au final le même traitement. Cela éviterait aux médecins de rédiger 20 ou 30 fois par jour la même ordonnance. Enfin, les renouvellements de traitement pourraient se faire tous les six mois, au lieu de tous les deux mois, toujours afin d'alléger la tâche des médecins.

Monsieur le Maire remarque que la situation actuelle relève d'un problème de santé publique à l'échelon national. Il y a notamment une inadéquation avec l'offre et la demande. Il ajoute que les centres de santé ne sont pas non plus la panacée. Ces structures ne sont pas rentables et la subvention publique est de l'ordre de 14 à 20% de leurs recettes. Monsieur le Maire souhaite continuer à travailler sur les possibilités de locaux et appelle les professionnels de santé à se rassembler de façon cohérente. Madame MARTIN, Adjointe au Maire déléguée aux affaires culturelles, s'enquiert de la manière dont la Majorité peut assister Monsieur le Maire dans ce dossier. Celui-ci répond que le sujet sera abordé en bureau municipal.

Monsieur DOUADY, conseiller municipal de la Minorité, suggère la mise en place par la commune d'une prime à l'installation de 50 000€ par exemple remboursable sur cinq ans. Monsieur le Maire explique le Ministère de la Santé fait déjà des propositions en ce sens, notamment dans le décret du 14 août dernier sur le praticien territorial. Monsieur

DOUADY reconnaît le travail engagé par la ministre mais pense qu'il faut aller plus loin. Monsieur le Maire répond qu'il faut faire chaque chose en son temps.

- **Courrier adressé à la communauté de communes Sologne des Rivières**
Monsieur DOUADY, représentant de la Minorité municipale, évoque un courrier de soutien à Monsieur le Maire, Président de la communauté de communes, envoyé par des conseillers municipaux de Salbris à des élus communautaires. Il déclare que lors de telles démarches, ce serait bien que les élus signataires précisent le groupe politique auquel ils appartiennent.

LECTURE DES DÉCISIONS DU MAIRE

24 juin 2013 - Location studio n°1 à M. David MATHE

Un bail de location allant du 1^{er} juillet 2013 au 11 août 2013 est consenti à David MATHE, surveillant à la piscine intercommunale de Salbris, pour un logement meublé de 36 m² environ moyennant un loyer de 170€ + 50€ de charges forfaitaires par mois.

25 juin 2013 - Attribution des marchés de travaux de réhabilitation des menuiseries extérieures École Gautier

Après consultation, les marchés de travaux portant sur la réhabilitation des menuiseries extérieures des bâtiments A et D de l'école Yves Gautier sont attribués à la SAS MPO FENETRES sise Parc d'activités du Londeau, BP 309, 61009 ALENÇON, pour 53 985,09€ TTC pour le lot n°1, et 36 773,85 € TTC pour le lot n°2.

15 juillet 2013 - Location garage n°10 à M. CHETIVEAUX

La location du garage n°10, situé avenue de Verdun, le long du cimetière communal, est renouvelée pour 1 an à compter du 1^{er} septembre 2013 moyennant un loyer de 90€ par trimestre, payable d'avance.

15 juillet 2013 - Location garage n°1 à M. ALLARD

La location du garage n°1, situé avenue de Verdun, le long du cimetière communal, est renouvelée pour 1 an à compter du 1^{er} septembre 2013 moyennant un loyer de 90€ par trimestre, payable d'avance.

18 juillet 2013 - Location appartement 8 rue des écoles à M. GIRAULT

Un bail de location à titre précaire et révocable de 12 mois à compter du 1^{er} août 2013 est accordé à Cédric GIRAULT pour un logement de type T4 de 72 m² moyennant un loyer de 300€ + 80€ de charges forfaitaires par mois (eau et chauffage).

18 juillet 2013 - Location studio n°4 à M. PETIT

Un bail de location de 12 mois à compter du 1^{er} août 2013 est consenti à Jean-Pierre PETIT, pour son fils Florian, en contrat d'apprentissage, pour un logement meublé de 25 m² environ moyennant un loyer de 143€ + 50€ de charges forfaitaires par mois.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a pris fin à 21h00.

La secrétaire de séance,

Marie-France LANCERY