

CONSEIL MUNICIPAL

DU 22 mai 2019.

ÉTAIENT PRÉSENTS : P. CALDERON, D. COURREGELONGUE, M. LE COZE, J. VANBRABANT, C. MOQUEL, M. BIROT, Y. MAUNOIR, G. BERNARD, Y. KONSCHELLE, C. FAGET, L. BARIBAUD.

Le compte rendu de la réunion du 10 avril 2019 est validé à l'unanimité des membres présents.

ORDRE DU JOUR

Bail emphytéotique administratif – site de MARAHANS :

Présentation du projet de bail emphytéotique administratif par Maître SIMON, Cabinet de Maître CHAPON. Maître SIMON indique qu'il voit un intérêt à signer un bail emphytéotique administratif qui protégera la collectivité afin que les porteuses de projets ne modifient pas la nature du site. Si une modification du bail doit être apportée, il devra impérativement y avoir un intérêt général. Maître SIMON précise que la destination des lieux est sécurisée, la sous location est maîtrisée par la commune et une garantie est assurée en terme de résiliation du bail pas utile de saisir le juge, la commune de Captieux pourra le faire en toute légalité, sans saisir le tribunal.

Georges BERNARD dit que la version précédente était compliquée car MARAHANS était en SAS.

Maître SIMON dit qu'il faut accepter de mettre le bien à disposition, les porteuses de projets ne pourront pas changer d'activité sans l'agrément de la commune car nous sommes sur une mise à disposition d'un bien et non pas sur de la délégation de service public.

Maître SIMON dit qu'il faut exclure la parcelle A 609 du projet de bail car elle est déjà mise à disposition.

Maître SIMON dit que le montant du loyer est trop bas, il n'y a pas d'évaluation économique il est donc difficile d'avoir une base de calcul du montant du loyer, cependant il est 5 fois inférieur au projet de Mme MOYA.

Morgane LE COZE dit que l'intérêt de la commune est que ce soit viable avec une possibilité de moduler le montant.

Georges BERNARD confirme que l'intérêt de la commune c'est que ce site fonctionne, sans pénaliser les porteuses de projet avec un montant de loyer plus élevé.

Maître SIMON dit que sur le montant estimation des travaux, il y a des éléments qui ne relèvent pas de travaux d'investissement et en contre partie certains pôles de travaux n'ont pas été chiffrés.

Didier COURREGELONGUE dit que le but était que le site soit entretenu et que compte tenu de la pauvreté des sols il faut qu'elles puissent démarrer dans de bonnes conditions.

Maître SIMON dit que le problème est que l'on ne possède pas d'estimation immobilière.

Morgane LE COZE dit que tous les élus sont d'accord qu'il y a du potentiel à exploiter sur ce site.

Georges BERNARD demande à Maître SIMON s'il est possible d'inscrire une clause dans le bail qui permettrait de modifier le montant du loyer.

Maître SIMON dit qu'il est possible d'inclure une clause « que dans 10 ans les termes du bail pourraient être revus ».

Maître SIMON dit qu'en effet, quarante ans avec un loyer de 4800.00 € /an ce n'est pas la même chose que si le bail était conclu pour une durée de 25 ans.

Liliane BARIBAUD dit qu'un bail de 25 ans pour une exploitation ce n'est pas très long.

Yohann KONSCHELLE dit que 25 ans ou 40 ans ça ne change rien car la Commune de captieux garde un droit de regard sur l'activité qui y sera produite.

Monsieur le Maire, rappelle aux élus l'élaboration du projet de bail emphytéotique administratif pour le site de MARAHANS.

A titre liminaire il dresse un historique de la situation, évoque la vacance du site de MARAHANS depuis 2014 et indique qu'une convention de mise à disposition temporaire du domaine privé de la commune – site de MARAHANS a été signée le 16 novembre 2018, avec les porteuses de projet de l'écolieu.

Cette convention répond à un motif d'intérêt général et à celui de valorisation du patrimoine du site de MARAHANS par le développement de projets éco-solidaires et a permis aux porteuses de projet de démarrer leur activité.

Un projet de bail emphytéotique administratif, tel que prévu par l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, a donc été élaboré par le cabinet de Maître CHAPON, Avocat à la cour. Le bail emphytéotique administratif est approprié dans la mesure où la commune ne confie pas de mission de service public au preneur et qu'elle n'entend ni contrôler ni diriger sa gestion.

Plusieurs rencontres avec les porteuses de projets de l'écolieu ont permis à Maître SIMON Avocat au cabinet de Maître CHAPON, de formaliser le projet de bail emphytéotique administratif dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Bail de 40 ans,
- Bail portant sur l'ensemble des biens portés à l'article 2.1 du présent projet de bail emphytéotique administratif,
 - Le montant du loyer annuel sera de 4800.00 € par an soit 1200.00 € par trimestre.

Après en avoir délibéré le conseil municipal :

- Approuve le bail emphytéotique administratif « d'intérêt général » à conclure entre la commune et SARL la ferme des filles, dont les principales caractéristiques sont les suivantes : - Bail de 40 ans, portant sur l'ensemble des biens cités à l'article 2.1 du présent projet de bail emphytéotique administratif
- Fixe le montant du loyer annuel à 4800.00 € soit 1200.00 € par trimestre.
- Mandate le Maire pour signer ces contrats.

Pour : 07+01 procuration

Contre : 01

Abstention : 02

Demande de subvention SIPHEM – isolation des bâtiments communaux certificat d'économie d'Énergie:

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que les communes du territoire du SIPHEM bénéficient d'un dispositif d'octroi de primes financières pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans les bâtiments publics ; ce dispositif est appelé CEE-TEPCV (Prime « Certificats d'Économie d'Énergie sur le Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte » - l'arrêté du 24 février 2017 et de la fiche descriptive PRO-INNO-08).

Les travaux concernant :

- L'isolation des combles perdus (Fiche standardisée BAT-EN-101)
- Les vitrages isolants (Fiche standardisée BAT-EN-104)

Après avoir entendu les explications de *Monsieur le Maire*, le Conseil municipal, à l'unanimité **décide de :**

- **Solliciter** l'octroi d'une prime Certificats d'Économie d'Énergie sur le Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte pour :
 - o *L'isolation des combles (Bâtiment tertiaire : mairie, cinéma, salle des sociétés)* pour un montant de travaux de 11 945 € HT
 - o *Vitrages isolants (Bâtiment tertiaire : mairie)* pour un montant de travaux de 21 312 € HT ;
- **Charger Monsieur/ Madame** le Maire de déposer le dossier de demande auprès du SIPHEM ;
- **Autoriser Monsieur/ Madame** le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'instruction de ce dossier, et en particulier la convention correspondante permettant le reversement d'une partie de la valorisation des CEE à la commune par le SIPHEM.

De charger Monsieur le Maire de la bonne exécution de cette décision.

Pour : 11+1 procuration

Contre : 00

Abstention : 00

Demande de subvention au Conseil Départemental de la Gironde – création aire de camping-cars :

Monsieur le Maire indique que le tourisme itinérant connaît un important développement ces dernières années, nombreux sont les campings cars qui s'arrêtent à Captieux sans avoir une aire prévue à cet effet. Gérer cette forme de tourisme en plein essor représente donc un enjeu à part entière pour le développement touristique local.

Aussi, afin de permettre au territoire de bénéficier de la dynamique liée au tourisme itinérant, la municipalité de Captieux a décidé d'engager des travaux d'aménagement d'un air de camping-cars.

Ce projet qui comprend un emplacement de camping-cars représente un montant de 90497.00 € H.T.

il propose donc le plan de financement suivant :

- Montant total des travaux hors taxes : 90 497.00 € HT
- Subvention Département 30% du montant H.T des travaux (plafonds de 100000.00 €) : 27 149.00 € H.T
- Autofinancement : 63 348 € HT

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Autorise Monsieur le Maire à solliciter une aide du Conseil Département de 30% du montant des travaux H.T

Autorise Monsieur le Maire à signer la convention avec les services du département de la Gironde, qui autoriseront la réalisation des travaux avec sortie de l'aire de camping-cars sur la RN524.

Pour : 11+01procuration

contre : 00

Abstention :00

Demande de subvention au Conseil Départemental de la Gironde – diagnostic assainissement :

M. le Maire porte à la connaissance du Conseil Municipal qu'il a mandaté le Cabinet d'Ingénierie Socama, maître d'œuvre, pour piloter une étude diagnostique du réseau d'assainissement de la Commune de CAPTIEUX. Celle-ci a été décidée en raison de différentes problématiques auxquelles nous sommes confrontées : effondrement régulier du réseau en fibro-ciment, réaction très rapide et importante du réseau de collecte lors des épisodes pluvieux (gestion des eaux pluviales), renouvellement prochain de l'autorisation de rejet de la station d'épuration...

Cette étude se décomposera en 4 phases :

- Analyse de l'existant, recueil des données, analyse détaillée des bilans et mesures existantes, visite de terrain
- Mesures de débit et de charges en réseau, mesures des débits nocturnes, sectorisation des problèmes, analyses du milieu récepteur
- Localisation précise des désordres, mesures complémentaires de type passage caméra, test à la fumée.
- Synthèse, proposition de solutions, chiffrage, priorités des travaux

L'estimation prévisionnelle des travaux élaborée par le Bureau d'Etudes SOCAMA s'élève à la somme de Quarante mille Euros HT, de décomposant de la manière suivante :

- Pilotage de l'Etude par le bureau Socama : 4.000 €
- Etude diagnostique : 30.000 €
- Divers, frais annexes : 6.000 €

Après avoir entendu ces explications, le Conseil Municipal décide :

- De procéder à la réalisation d'un diagnostic du réseau pour un montant total HT de 40.000 € HT
- De solliciter une subvention du Conseil Départemental de la Gironde d'un montant de 17.600 € HT
- De solliciter une subvention de 50 € (sur un montant de dépenses retenus par l'Agence, soit 20.000 €
- D'arrêter le plan de financement comme suit :
 - ° Conseil Départemental de la Gironde : 17.600 € HT
 - ° Agence de Bassin Adour Garonne 20.000 € HT
 - ° Financement communal par autofinancement 2.400 € HT

En outre, en raison du montant des travaux prévus, il est possible de lancer une procédure de consultation dite « procédure adaptée », en application de l'article 28.3 du Nouveau Code des marchés publics.

A ce titre, le Conseil Municipal décide :

- 1°) de charger Mr le Maire de signer la convention d'étude avec le Cabinet SOCAMA, pour un montant de 4.000 € HT
- 2°) d'approuver le lancement d'une procédure adaptée en application de l'article 28.3 du Nouveau Code des marchés publics ;
- 3°) de charger le Maître d'œuvre SOCAMA d'établir le dossier de consultation conformément à cette décision ;
- 4°) de charger le Maître d'œuvre des formalités de publication ;
- 5°) de préciser que, conformément aux dispositions légales, l'autorisation de signer le marché fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal à l'issue

Pour : 11+01 procuration

contre : 00

Abstention : 00

Questions diverses

Plan communal de sauvegarde – exercice le 28 mai 2019 :

Jean-Michel MATHA souhaite savoir quels sont les élus qui seront présents le 28 mai 2019 pour la manœuvre prévue dans le cadre du plan communal de sauvegarde.

Seront présents :

Pascal CALDERON, Didier COURREGELONGUE, Christine LUQUEDEY, Morgane LE COZE, Claude MOQUEL, Marina BIROT, Jacqueline VANBRABANT, Yohann KONSCHELLE.

Courrier Madame KATTEL FURET :

Madame KATTEL FURET a indiqué par courrier qu'elle résilie son contrat de bail à MARAHANS à compter du 01 juin 2019.

Courrier de Madame VALAS :

Monsieur le Maire donne lecture du courrier reçu de Madame VALAS qui s'interroge sur la palissade construite par Monsieur PERREIRA (cité Monier).

Didier COURREGELONGUE dit qu'il a rencontré Madame VALS pour lui expliquer que M. PERREIRA avait reçu un accord verbal de la part de la Mairie. Didier COURREGELONGUE dit qu'on s'aperçoit aujourd'hui que cette palissade engendre des problèmes de sécurité.

Le conseil municipal propose d'adresser un courrier en recommandé à Monsieur PERREIRA en joignant le règlement du PLU ainsi que le règlement d'alignement.

Yohann KONSCHELLE demande s'il est possible de faire un article pour le prochain sabitout, au sujet des chiens errants.

Yoahnn KONSCHELLE indique également qu'il faudra prendre un arrêté pour la destruction des pigeons qui font de nombreux dégâts à l'ESAT, la durée de l'arrêté devrait être de trois mois.

Claude MOQUEL précise que suite à la réunion du 16 mai 2019, organisée en partenariat avec les services de biblio Gironde dans le cadre du projet MSAP, elle précise qu'il faudrait réunir les Capsylvains qui sont vraiment intéressés par ce projet afin qu'ils puissent s'exprimer librement car la réunion du 16 mai était très dirigée.

Morgane LE COZE indique que les règles du jeu doivent être posées clairement.

Travaux des arènes :

Didier COURREGELONGUE précise que les travaux de mise en sécurité des arènes sont terminés, chacun peut aller constater le résultat.

Travaux assainissement route de Lucmau :

Le 06 mai 2019, les riverains de la route de Lucmau ont été conviés pour évoquer ensemble la possibilité de réaliser des travaux d'assainissement collectif sur cette zone. Chaque riverain présent à émis un accord de principe.

Didier COURREGELONGUE indique que si les élus ont des idées pour l'aménagement de la salle du Conseil Municipal, il faut lui en faire part.

Séance levée à 20h30