

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 NOVEMBRE 2024 – 19H00
PROCES VERBAL

PRESIDENT DE LA SEANCE : Claude VIAL

PRESENTS : Claude VIAL, Florence TEYSSIER, Pascal HAURY, Sébastien ARNAUD (arrivée après décision du maire), Caroline MONCHANIN (arrivée après décision du maire), Laurent ROUSSET, Laura GRIMA, Clotaire DOMGA KEMGNI, Joëlle GOMEZ, Bernard BOURGIE, Maryse PARRAT, Marcel PAULET, Elisabeth MOULIN, Christophe DEVUN, Alexandre VERGNON, Thierry LEPROUST, Stéphanie CUSSONNET, Michel BEAL, Maria BONNAVAND (arrivée après décision du maire), Yvon VALERE, Patrice PEYRARD, Christelle RASPILAIRE, Maurice CHAMPAVERE, Pierre FERRET,

EXCUSES REPRESENTES : Nathalie JOLIVET par Laurent ROUSSET, Pauline GRANGER par Sébastien ARNAUD, Sébastien DIONET par Pascal HAURY, Lucie VARILLON par Alexandre VERGNON, Josiane JANISSET par Christelle RASPILAIRE,

LE QUORUM EST ATTEINT avec 21 présents

NOMBRE DE VOTANTS : 29

SECRETAIRE DE SEANCE : Alexandre VERGNON

Le Conseil municipal a approuvé le compte rendu de la séance du 4 novembre 2024 ainsi que le rendu compte des décisions du Maire prises en délégation du Conseil Municipal.

Décision du Maire n° 2024_DM_043 du 28 octobre 2024

Ayant pour objet la signature des avenants n° 1 pour les lots 1 « Maçonnerie » avec DEMARS SAS pour une plus-value de 5 889,02 € HT, 3 « Menuiserie Bois » avec Menuiserie CHABANON pour une moins-value de 12 681,00 € HT et 4 « Enduits / Gypserie / Peintures et Papiers Peints » avec Rigueur et Plâtre Pour une plus-value de 8 862,12 € HT ; pour le marché de travaux relatif à l'aménagement du R+2 du Château d'Aurec sur Loire,

Décision du Maire n° 2024_DM_044 du 04 novembre 2024

Ayant pour objet la signature d'une convention d'occupation du domaine public à passer avec les nouveaux propriétaires de la parcelle B 1159 sis 195 impasse de Beauvoir pour la mise à disposition de la partie enclavée du domaine public communal donnant accès à l'habitation,

Décision du Maire n° 2024_DM_045 du 05 novembre 2024

Ayant pour objet la signature d'un contrat de maintenance du logiciel de gestion de l'Etat Civil à passer avec la société LOGITUD Solutions, pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2025 renouvelable 2 fois un an et pour un montant annuel de 847,50 € HT pour l'année 2025,

Avant de passer à l'ordre du jour du conseil municipal, Monsieur le Maire annonce que le tribunal administratif de Clermont Ferrand a rendu ses décisions en date du 21/11/2024 suite à l'audience du 07/11/2024 pour l'ensemble des recours de l'affaire LIDL relatif à la modification du PLU et au permis de construire.

Ces décisions sont consultables sur le site internet de la mairie dans l'onglet des actualités.

Arrivée de Sébastien ARNAUD, Caroline MONCHANIN et Maria BONNAVAND

M. le Maire revient sur les 2 requêtes de CASINO. Celle sur le permis de construire a été rejeté et CASINO doit payer 1 000 € à la commune et 1 000 € à LIDL. Celle sur la modification du PLU, seule la suppression des obligations de toitures végétalisées et photovoltaïques ainsi que de l'ombrière photovoltaïque a été actée. La délibération sur la modification du PLU est donc bien valide. A noter que la suppression de ces obligations est depuis rendu obligatoire par les lois environnementales qui imposent d'office sur ces types de surfaces.

Il poursuit avec la requête de l'association Préservons Aurec Ensemble et d'un certain nombre d'individus à titre personnel (essentiellement des riverains) portant sur l'annulation de la délibération approuvant le PLU. En lisant la décision du tribunal administratif on constate que l'ensemble des éléments formulés par les requérants sont rejetés ligne par ligne comme par exemple la mise en cause du commissaire enquêteur non fondée puisque le tribunal a jugé que son travail a été fait correctement en respectant les réglementations. Les requérants doivent payer 1 500 € à LIDL et 1 500 € à la commune.

Enfin il continue avec la requête de l'Association Préservons Aurec Ensemble et des riverains portant sur l'annulation du permis de construire ; requête qui a également été rejetée dans son intégralité demande par demande avec une argumentation du tribunal ne laissant place au doute. L'Association doit payer 1 000 € à la commune et à LIDL. Les riverains doivent également payer 1 000 € à la commune et 1 000 € à LIDL.

M. le Maire indique qu'à ce jour il reste 2 recours annexes portant sur les délibérations approuvant le compromis de vente et celle approuvant l'acte de vente. Il est rappelé que le Tribunal Administratif n'est compétent que pour juger la partie administrative de la délibération et que dans tous les cas il ne se prononcera pas sur les actes notariés de vente.

Il est rappelé que ce projet soumis au vote de la population approuvé par 60 % des votants, soutenu par la majorité municipale qui s'était engagée à suivre l'avis des aurécois ; ayant fait l'objet d'avis et de décisions positives de l'Etat, des instances environnementales, de la commission départementale d'urbanisme commercial ; vient maintenant de faire l'objet d'une décision de la justice tranchée, nette et rejetant tous les recours. Jusqu'à la veille du jugement les requérants ont déposé des mémoires pour tenter de faire repousser le dossier.

M. le Maire tient à féliciter tous ceux qui ont participé activement à la construction de ces démarches qui ont générés énormément de travail : bureau d'études, avocats, techniciens, élus...

Tout le monde a le droit d'exprimer des positions différentes sur ce projet. Mais tout l'acharnement de ce groupe qui ne représente qu'une minorité pendant toute cette durée n'a pas respecté le choix d'une consultation. M. le Maire invite à lire la décision de justice : certains argumentaires portent sur le lien qu'il y aurait entre le projet et les inondations ou encore le barrage de Lavalette.

A ce jour, ce projet aurait dû être terminé et existerait depuis 4 ans, 4 ans où les aurécois ont perdu une partie de leur pouvoir d'achat (période COVID, fin du Casino, inflation nationale) et où la commune a dû engager des frais. En lisant le jugement les quelques personnes meneuses comprendront un peu plus les excès de leur démarche. D'autant plus qu'en parallèle la commune mène de réels dossiers et actions environnementaux (à voir dans l'ordre du jour de ce conseil avec les mares, les haies...) Pour tous nouveaux projets, la commune intègre les préoccupations environnementales mais aussi humaines.

M. PEYRARD demande si les accords avec le département sont toujours d'actualité.

M. le Maire précise que les accords entre LIDL, Commune et Département sur l'aménagement du carrefour et des cheminements piétons sont à réactualiser avec les prix du marché d'aujourd'hui dans les prochains mois.

Mme TEYSSIER indique que le département avait inscrit pendant 2 ans cette opération d'investissement mais qu'en 2024 il avait été fait le choix de la mettre de côté en attente des décisions du tribunal administratif. Le dossier va être réactivé.

M. le Maire rajoute que LIDL a exprimé sa volonté de poursuivre ce projet et de construire.

I – AFFAIRES GENERALES

1-1 Convention à passer avec la Fédération des Chasseurs de Haute Loire et l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) d'Aurec sur Loire pour la plantation et l'entretien d'une haie sur la commune d'Aurec sur Loire – 2024_DEL_118

Afin d'améliorer la biodiversité, la qualité des paysages et d'offrir à la faune sauvage une zone de refuge, de nidification et de nourriture, la Fédération des Chasseurs de Haute Loire propose une convention partenariale pour la plantation et l'entretien d'une haie selon le projet de convention joint en annexe.

Cette convention concernerait une haie de 50 m de long, située sur le secteur d'Ouillas (vers le site des colonnes à déchet à l'entrée d'Ouillas) et une haie de 150 m sur 2 rangs, soit 300 m au total, située sur le secteur de Mons. La durée de la convention est de 6 ans à compter de la date de signature des parties.

La Fédération 43 fournit les plans, le paillage et une dérouleuse et l'association locale participera aux travaux.

Il est donc proposé aux élus de bien vouloir approuver la convention partenariale à passer avec la Fédération des Chasseurs de Haute Loire et l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) d'Aurec sur Loire pour la plantation et l'entretien d'une haie sur la commune d'Aurec sur Loire et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer ainsi que tout document y afférent.

Avis favorable à l'unanimité (Pour : 29 ; Contre : 0 ; Abstention : 0)

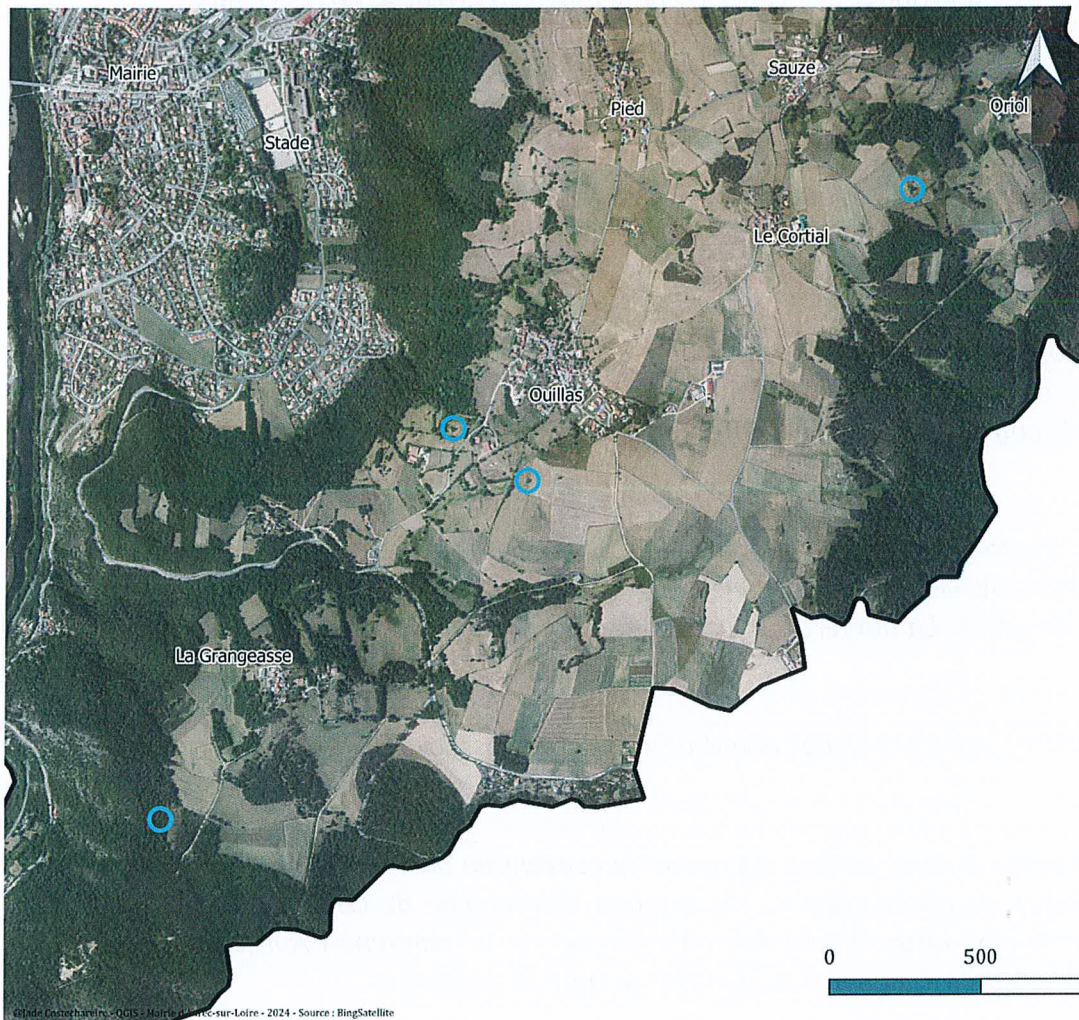
Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve.

1-2 Convention à passer avec l'EPAGE Loire Lignon pour la mise à disposition de matériel avec chauffeur communal pour des travaux de restauration de mares sur la commune d'Aurec sur Loire – 2024_DEL_119

Afin d'améliorer la biodiversité, la qualité des paysages et d'offrir à la faune sauvage une zone de refuge, de nidification et de nourriture, il est proposé un partenariat avec l'EPAGE dans le cadre des travaux de restauration de mares sur le territoire communal en mettant à disposition une mini-pelle avec chauffeur communal à titre gratuit auprès de l'EPAGE qui s'engage à fournir les fournitures de chantier (piquets, clôtures...), le débroussaillage/élagage/abatage et l'expertise technique selon le projet de convention joint en annexe.

Cette convention porterait pour la commune d'Aurec sur Loire sur la restauration de 4 mares situées Ouillas (2 : Section F, n° 1204 et Section F, n°1058), Oriol (1 : section C, n°988) et Grangeasse (1 : section F, n°1763) – cf carte ci-dessous

La mie à disposition sera effective pour toute la durée des travaux



Restauration de mares

Atlas de la Biodiversité
Communale d'Aurec-sur-Loire

○ Restauration en 2024

Il est donc proposé aux élus de bien vouloir approuver la convention partenariale à passer avec l'EPAGE Loire Lignon pour la mise à disposition de matériel avec chauffeur communal pour des travaux de restauration de mares sur la commune d'Aurec sur Loire et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer ainsi que tout document y afférent.

Avis favorable à l'unanimité (Pour : 29 ; Contre : 0 ; Abstention : 0)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve.

II – AFFAIRES FINANCIERES

2-1 Travaux d'extension de la Maison Médicale au sein du bâtiment communal de la mairie d'Aurec sur Loire : Demande de subventions auprès de l'Europe, de la Région et de l'Etat au titre de la DETR/DSIL 2025 – 2024_DEL_120

Dans le cadre du projet de travaux d'extension de la maison médicale au sein du bâtiment communal de la Maire d'Aurec sur Loire, il est précisé qu'à ce jour l'estimation financière s'élève à 664 800,00 € HT, soit 66 000,00 € HT pour la maîtrise d'œuvre et 598 800,00 € HT pour les travaux. Monsieur le Maire propose aux élus de bien vouloir approuver le plan de financement prévisionnel ci-dessous correspondant au projet d'extension de la maison médicale d'Aurec sur Loire et de l'autoriser à solliciter les subventions DETR/DSIL 2025, LEADER et Régionale.

Plan de financement estimatif « Extension Maison Médicale d'Aurec sur Loire »

Dépenses (montant HT) :	664 800,00 €
- Maîtrise d'œuvre :	66 000,00 €
- Travaux :	578 800,00 €
- Diagnostic amiante :	20 000,00 €
Recettes (montant HT) :	664 800,00 €
- Etat - DETR/DSIL 2025 :	150 000,00 €
- Subvention Régionale :	200 000,00 €
- LEADER :	80 000,00 €
- Commune d'Aurec sur Loire :	234 800,00 €

M. VALEYRE tient à faire une observation : il votera contre ce projet au vu du montant démesuré de 600 000 € pour rajouter 30 m². Il revient sur le projet de la 1^{ère} maison médicale non réussie : professions qui ne correspondent pas à une maison médicale, problèmes de stationnement.

M. le Maire lui précise que les 37 m² correspondent à un bout d'extension et que ce n'est pas cette surface qui vaut les 600 000 €, on parle bien d'un aménagement de plus de 197 m² (surface hors œuvre brutes) dont une extension de 39 m² et des aménagements extérieurs de 450 m². Sur le reste il faut exprimer le fond de votre pensée. Qu'est-ce que c'est qu'une maison médicale réussie : c'est le fait qu'elle soit pleine et qu'elle consolide la présence de professions fragiles. La 1^{ère} maison médicale comme elle a été conçue a permis à ce jour d'accueillir 6 médecins, plutôt jeunes, voir un peu plus avec les remplaçants et les internes, là où on devait se retrouver avec seulement 2 médecins = la commune a offert un service aux aurécois. A l'époque toutes les professions avaient été incluses dans le projet pour améliorer leurs conditions de travail, favoriser leurs accès. La maison médicale compte 1 dentiste, 1 cabinet de kiné, un cabinet d'ostéo accueillant en plus une naturopathe et une psychologue, 1 cabinet infirmier, une sage-femme, une psychologue. Ce projet permettait à l'époque le meilleur rapport qualité/prix avec des subventions. Aujourd'hui la maison médicale est pleine, on l'étend et on peut de nouveau solliciter des subventions. Entre temps on a eu l'arrivée d'un cabinet vétérinaire, d'une infirmière ASALE, d'une ostéopathe, du cabinet de kiné Munoz, et prochainement d'un nouveau cabinet de kiné. Si beaucoup de territoires sont touchés par le désert médical, à Aurec sur Loire ça n'est pas le cas : quotas infirmier au max, kinés avec 11 professionnels on sera sur un taux correct et suffisant, 4 orthophonistes, 2 dentistes...aujourd'hui ce qui nous manque ce sont des médecins. Au nombre de 6 ils ne suffisent pas pour notre commune, le bon ratio serait 9 à 10. En accompagnant des personnes en fin d'internat, ce sont 2 futurs médecins qui se sont engagés à venir sur la commune et d'offrir en plus de leur cabinet médical des services de premiers soins d'urgences.

Il envisage de trouver des spécialités comme des dermatologues qui pourraient tenir des permanences.

Entre 5 à 10 ans la commune d'Aurec sur Loire va passer d'un désert médical à une ville qui va remplir ses ratios.

Le sens même de la commune est de donner des services aux aurécois. Pour information, des administrés sont déjà venus en mairie quand ils ont appris ce projet pour venir s'inscrire sur des listes d'attente de médecins.

Les locaux qui pourraient accueillir la maison médicale étaient jusqu'à présent sous bail emphytéotique avec la CPAM. Avec la fin de leur activité sur la commune dans ses locaux, la mairie a pu mettre fin à ce bail et récupérer l'usage des locaux qui peuvent être aménagés assez simplement pour accueillir des médecins. Cette opération ouvre droit à de nouvelles subventions.

M. VALEYRE trouve le prix disproportionné.

M. le Maire indique que les coûts chiffrés par l'architecte pour la rénovation-extension d'une surface totale de 150 m² correspondent au prix du marché.

Avis favorable à la majorité (Pour : 27 ; Contre : 2 – M. VALEYRE et M. CHAMPAVERE ; Abstention : 0)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve.

2-2 Aménagement urbain et paysager – coulée verte - des Avenues du Forez et du Velay sur les années 2025 et 2026 : Demande de subvention auprès de l'Etat au titre du Fonds Verts - 2024_DEL_121

Dans le cadre du projet d'aménagement urbain et paysager – coulée verte - des Avenues du Forez et du Velay sur les années 2025 et 2026, il est précisé qu'à ce jour l'estimation financière des travaux s'élève à 1 300 536,30 € HT. Monsieur le Maire propose aux élus de bien vouloir approuver le plan de financement prévisionnel ci-dessous correspondant au projet d'aménagement urbain et paysager des avenues du Forez et du Velay et de l'autoriser à solliciter la subvention au titre du Fonds Verts dans le cadre de la renaturation des villes et villages à hauteur de 780 321,78 €.

Plan de financement estimatif « Aménagement urbain et paysager – coulée verte – des Avenues du Forez et du Velay sur les années 2025 et 2026 »

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	Montant HT	Montant TTC
DEPENSES MONTANT TOTAL	1 300 536.30 €	1 560 643.56 €
TRAVAUX	1 300 536.30 €	1 560 643.56 €
RECETTES MONTANT TOTAL HT	1 300 536.30 €	1 560 643.56 €
SUBVENTION ETAT FONDS VERT – 60%	780 321.78 €	780 321.78 €
AUTOFINANCMENET COMMUNE D'AUREC SUR LOIRE	520 214.50 €	780.321.80 €

M. le Maire rajoute que ces 2 avenues n'ont pas été refaites depuis plus de 30 ans et que symboliquement il faudrait les refaire sur l'année qui vient. L'emprise de ces voies sont très larges : le département n'a besoin que d'une chaussée de 6m de large.

Il rappelle que ce projet a pour ambition de répondre aux aspects climatiques avec de la végétalisation, hydrauliques en jouant sur la perméabilité, environnementaux avec la création de mode doux ; tout en conservant la chaussée pour la circulation des voitures, bus, camions...

Il précise que ce dossier peut se séquencer en 2 phases : l'avenue du Forez puis l'avenue du Velay.

M. PEYRARD demande si les réseaux seront repris.

M. le Maire rappelle que l'étude générale réalisée vise à fixer un budget pour solliciter les subventions : une partie des réseaux et de l'éclairage a été chiffré par contre la part chaussée du département n'apparaît pas dans ce plan prévisionnel de financement.

Il rajoute que le département suite aux dégâts de la crue du 17/10/2024 va devoir gérer des priorités. Si la commune n'obtient pas de subventions, elle ne lancera pas le projet.

M. VALEYRE s'interroge sur les 2 tranches.

M. le Maire indique que la 1^{ère} part du Rond-point des pompiers au Rond-Point de la Faye et la 2^{ème} du Rond-Point de la Faye à la route de Monistrol. La 1^{ère} tranche est la voie qui supporte le plus de circulation.

M. PEYRARD estime un peu juste une chaussée de 6 mètres de large pour le passage de 44 tonnes.

M. le Maire rappelle que le département connaît ses routes et celles pouvant accueillir des convois exceptionnels. En conséquence, les exigences de qualités sont retenues, pour ce projet, 6 mètres de large sont suffisants.

Avis favorable à l'unanimité (Pour : 29 ; Contre : 0 ; Abstention : 0)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve.

2-3 Développement du système de vidéo-surveillance au sein de la commune d'Aurec sur Loire sur l'année 2025 : Demande d'une subvention auprès de l'Etat au titre de la DETR/DSIL 2025 ou du FIPDR 2025 et de la Région- 2024_DEL_122

Il est précisé que les demandes de subvention au titre de la DETR 2025 et du DSIL 2025 doivent être transmises avant le 31 décembre 2024. A noter que ces demandes peuvent être réorientées sur le dispositif FIPDR 2025 de l'Etat pour les actions de prévention et de sécurité.

Il est précisé que la Région Auvergne Rhône Alpes participe financièrement en complément de l'Etat sur les actions de prévention et de sécurité.

A cet effet, dans le cadre de l'opération de développement du parc de vidéo-protection débutée en 2022, Monsieur le Maire propose aux élus de bien vouloir approuver le plan de financement prévisionnel ci-dessous correspondant au développement du système de vidéo-surveillance sur l'année 2025 évalué à 50 000 € HT et de l'autoriser à solliciter une subvention de 20 000 € au titre de la DETR/DSIL 2025 ou du FIPDR 2025 et une subvention Régionale de 15 000 €.

Plan de financement estimatif « Développement d'un dispositif de vidéo-protection sur l'année 2025 »

Dépenses (montant HT) :	50 000 €
Recettes (montant HT) :	50 000 €
- DETR/DSIL 2025 ou FIPDR 2025 :	20 000 €
- Subvention Régionale :	15 000 €
- Commune d'Aurec sur Loire :	15 000 €

Avis favorable à l'unanimité (Pour : 29 ; Contre : 0 ; Abstention : 0)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve.

2-4 Aménagement technique pour la sécurisation du bâtiment de la MJC : Demande d'une subvention auprès de l'Etat au titre de la DETR/DSIL 2025 ou FIPDR 2025 - 2024_DEL_123

Il est précisé que les demandes de subvention au titre de la DETR 2025 et du DSIL 2025 doivent être transmises avant le 31 décembre 2024. A noter que ces demandes peuvent être réorientées sur le dispositif FIPDR 2025 de l'Etat pour les actions de prévention et de sécurité.

A cet effet, dans le cadre de l'opération de sécurisation du bâtiment de la MJC pour l'année 2025, il est précisé qu'à ce jour l'estimation financière des travaux s'élève à 12 000,00 € HT. Monsieur le Maire propose aux élus de bien vouloir approuver le plan de financement prévisionnel ci-dessous correspondant au projet d'aménagement technique pour la sécurisation du bâtiment de la MJC et de l'autoriser à solliciter la subvention auprès de l'Etat au titre de la DETR/DSIL 2025 ou du FIPDR 2025 à hauteur de 9 600,00 €.

Plan de financement estimatif
« Sécurisation du bâtiment de la MJC d'Aurec sur Loire »

<i>Dépenses (montant HT) :</i>	<i>12 000 €</i>
<i>Recettes (montant HT) :</i>	<i>12 000 €</i>
<i>- DETR/DSIL 2025 ou FIPDR 2025 :</i>	<i>9 600 €</i>
<i>- Commune d'Aurec sur Loire :</i>	<i>2 400 €</i>

M. le Maire indique que depuis des années, on peut facilement accéder aux locaux de la MJC, grimper sur le toit. Ces petits travaux permettront de limiter ses accès et de sécuriser les lieux.

Avis favorable à l'unanimité (Pour : 29 ; Contre : 0 ; Abstention : 0)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve

2-5 Subventions exceptionnelles 2024 accordées aux Associations-Clubs sportifs aurécois - 2024_DEL_124

Monsieur le Maire demande aux élus de bien vouloir approuver l'octroi de subventions exceptionnelles 2024 aux Associations-Clubs sportifs aurécois à hauteur de 5 000 € (somme votée au budget en avril 2024). Cette somme de 5 000 € est répartie proportionnellement entre les Associations-Clubs sportifs comme repris dans le tableau joint en annexe et selon le mode de calcul déjà appliqué pour l'octroi des subventions en avril 2024.

M. le Maire précise que la commission Sport a fait un travail sur la répartition de cette somme de 5 000 € non utilisée sur 2024. En effet elle n'a pas fait l'objet d'une sollicitation pour une situation particulière, il est donc normal de la répartir au sein des clubs selon les critères d'application définis.

Avis favorable à l'unanimité (Pour : 29 ; Contre : 0 ; Abstention : 0)

Sauf pour :

- Aurec Boxe : Pascal HAURY pour Sébastien DIONET en tant que membre de l'association ne prend pas part au vote (**Pour : 28 ; Contre : 0 ; Abstention : 0**)
- Handball Loire Semène : Patrice PEYRARD en tant que membre de l'association ne prend pas part au vote (**Pour : 28 ; Contre : 0 ; Abstention : 0**)
- Les Archers des bords de Loire : Yvon VALEYRE et Pierre FERRET en tant que membres de l'association ne prennent pas part au vote (**Pour : 27 ; Contre : 0 ; Abstention : 0**)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve

III – AFFAIRES FONCIERES-URBANISME

M. le Maire indique que les 2 délibérations suivantes portent sur le dossier des cèdres bleus et sur le fait de l'autoriser à lancer les négociations avec les propriétaires du fonds de commerce et les propriétaires des murs.

Il rappelle que les cèdres bleus est un bâtiment emblématique d'Aurec sur Loire, apprécié et reconnu et cela est dû à la qualité des gérants.

Quand la commune a su que l'hôtel-restaurant était en vente et que l'activité allait s'arrêter au 1^{er} décembre 2024, elle a proposé d'aider les gérants et propriétaires en créant et publiant une vidéo d'annonce. Ceci a permis d'avoir quelques pistes qui n'ont à ce jour pas abouties.

En parallèle, M. le Maire indique avoir rencontré la CCI et l'Agence d'attractivité du Département pour avoir leur avis sur cette situation. Si la commune se lance dans une démarche pour préserver l'établissement, ces 2 entités nous ont fait part de leur soutien moral. Ils nous ont indiqué qu'une reprise comme celle-ci demandait du temps et de la planification. En moyenne il faut compter 2 ans. Si la commune décide de prendre la main c'est pour que cette propriété ne tombe pas dans les bras d'un promoteur immobilier. Il est rappelé l'utilité de l'établissement pour le territoire en termes d'attractivité, d'économie, de tourisme, mais en mobilisant des fonds publics il faut rester dans une démarche prudente.

M. le Maire informe que le gestionnaire, quand il l'a rencontré, lui a indiqué avoir mis en vente son fonds de commerce à 200 000 €. Mais attention dans cette affaire avec l'arrêt de l'activité ça n'est plus vraiment un fonds de commerce car il n'y a plus de garantie de bail. Concernant l'immobilier, l'avis des domaines a rendu une estimation à environ 1 000 000 € estimation qui correspond au prix de vente actuel des propriétaires. Il est à noter que des promoteurs immobiliers ont fait savoir leur intérêt pour ce bien à 1 000 000 €.

M. PEYRARD demande si l'exploitant part avec sa clientèle. Il précise que pour l'estimation de l'immobilier à l'époque elle était de 800 000 €. Les chalets sont vieillissants et vont générer des coûts d'entretien, de travaux. Il s'inquiète sur la rentabilité de cette opération : attendre 2 ans c'est long et si en plus on n'a pas la bonne personne en cuisine c'est dangereux.

M. le Maire estime que le cuisinier part avec 100 % de sa clientèle. Et puis s'il faut 6 mois, un an ou plus, pendant tout ce temps il n'y a pas de clientèle. Il est évident que cette donnée fait aussi partie de la question et du problème.

M. VALEYRE demande si on a des notions du matériel, si un inventaire a été fait.

M. le Maire rappelle qu'à ce stade il est sollicité l'autorisation de lancer les négociations et qu'il n'a pas plus d'éléments. Un inventaire est en cours. Si vous autorisez à ouvrir les négociations, il est bien entendu que ça se fera de façon équitable et proportionnée pour la mairie.

M. VALEYRE demande si le nom commercial reste ou part.

M. le Maire pense qu'avant il faut déjà être d'accord sur une somme. Il rappelle qu'une commune quand elle délibère n'a qu'une parole et applique les décisions. Il précise que l'acte notarié permettra le respect des réglementations. Dans une vente, la question du matériel, du nom commercial, des reprises de contrats d'entretien est à aborder mais là c'est encore trop tôt.

Pour lancer les négociations, le délai est cours, la fin de l'activité est au 1^{er} décembre 2024, on a 15 jours mais pas 6 mois.

M. VALEYRE ne comprend pas pourquoi on doit acheter le tènement. Les propriétaires peuvent bien signer un bail avec un autre gérant.

M. le Maire rappelle que les propriétaires arrivent à un âge respectable et qu'ils sont dans des démarches pour gérer la transmission de leur patrimoine. Si l'exploitant actuel était resté en continuant de payer le loyer (non modeste) les propriétaires n'auraient pas entrepris cette démarche de vente. Là ils se retrouvent avec un bien plus exploité, un terrain en plein centre d'Aurec et déjà des propositions de promoteurs immobiliers.

M. VALEYRE déclare que la commune devrait attendre et faire valoir son droit de préemption. Il ne voit pas l'intérêt d'acheter un bien au pire il est possible de repasser un bail avec les propriétaires. Qu'est-ce que la commune va en faire de ce fonds de commerce.

M. le Maire rappelle que si la commune ne se positionne pas, dans 15 jours l'exploitant démantèle son fonds et son matériel. Dans la foulée les propriétaires mettront en vente un bien vide sans matériel ni exploitant. Il y a une forte probabilité pour que le bien soit repris par un promoteur immobilier qui fera de la vente à la découpe. Si la commune préempte, elle fait une opération immobilière mais comme il n'y aura plus de matériel, ça n'est pas l'objectif.

M. VALEYRE demande si la mairie pense garder un hôtel restaurant et trouver un exploitant.

M. le Maire indique que si on se positionne c'est pour maintenir une activité d'hôtel-restaurant gastronomique ou semi-gastronomique. Le dilemme : accepter le décès des cèdres bleus par l'acquisition d'un promoteur immobilier qui en aura une rentabilité immédiate ; ou accepter que la commune porte cette affaire pour rechercher un restaurateur en trouvant en attendant un accord avec l'exploitant et le propriétaire. Le risque pour la commune : échouer à remettre un hôtel restaurant d'ici 2 ans.

M. PEYRARD s'interroge sur les négociations quant aux prix de vente de 1 000 000 € pour l'immobilier et de 200 000 € pour le fond de commerces

M. le Maire déclare que si les prix ne baissent pas, ça sera dur à avaler. Si ce soir il est donné autorisation de lancer les négociations, j'irai revoir les vendeurs concernés. Il rajoute que si la commune se lance dans cette acquisition, il serait bien que la Communauté de communes Loire Semène soit solidaire.

M. VALEYRE demande comment.

M. le Maire répond en participant à l'acquisition immobilière.

M. CHAMPAVERE déclare que si Loire Semène participe aux financements alors c'est la SPL qui va prendre le relais.

M. le Maire précise que ce n'est pas une question de partenariat. Si Loire Semène participe c'est pour partager le risque du montage financier. En faisant 50/50 on ne touche pas aux mêmes caisses. Quant à la SPL c'est différent et au vu de son activité elle ne pourrait pas gérer la restauration gastronomique ou semi-gastronomique, éventuellement la partie hôtelière.

M. VALEYRE revient sur l'acquisition de ce tènement en 1995 sous le mandat de M. Vocanson, il y avait une clause restrictive sur le maintien de l'activité hôtelière, est-elle toujours d'actualité ?

M. le Maire indique que le temps à fait son œuvre : cela voudrait dire que s'il ne vendait pas à un restaurateur il revendrait à la commune. A l'époque quand la commune avait racheté il y avait un gestionnaire.

M. PEYRARD demande quels sont les critères pour retenir un gestionnaire.

M. le Maire indique qu'il propose d'aller dans une aventure qui a des chances de ne pas aboutir mais qui a une garantie immobilière (valeur du bien immobilier). La première solution serait de trouver un repreneur qui achète avec possibilité comme pour l'Oxo de passer par un crédit-bail professionnel. Quant au critère, le 1^{er} est le talent du cuisinier gastronomique. L'ambition est de maintenir la qualité de service actuel.

Mme RASPILAIRE déclare que lors du conseil municipal du 23/09/2024 il a été fait état de l'opportunité d'intervenir ou pas sur la vente à un promoteur. Préserver une telle infrastructure on est d'accord mais à 1 200 000 € cela est risqué sachant que la commune pourra toujours faire valoir son droit de préemption lors d'une future vente. Le produit n'a pas été laissé longtemps sur le marché.

M. le Maire insiste sur le fait qu'au 6 décembre il n'y a aura plus d'outil de travail au sein de l'établissement, on ne pourra plus parler d'hôtel-restaurant.

Mme RASPILAIRE pense que même sans fonds un futur repreneur pourra toujours réinvestir dans 200 000 € pour remettre du mobilier.

M. le Maire indique qu'avec le fonds, l'établissement est en état de refonctionner directement. Sans matériel la question ne sera plus la même, il faudra recréer un hôtel-restaurant.

M. VALEYRE à M. le Maire : vous dites que la SPL pourrait se charger de la partie hôtellerie.

M. le Maire rétorque : attention je n'envisage rien, c'est votre voisin de droite qui a tenu ses propos. La SPL est compétente pour la gestion de la restauration collective et de la restauration scolaire mais ne se situe pas du tout dans la catégorie de la gastronomie.

M. VALEYRE revient sur la partie hôtelière où la SPL pourrait signer un bail avec les propriétaires.

M. le Maire estime que c'est une très mauvaise proposition qu'il ferait : payer ce montant de loyer que pour la partie hôtelière ne serait pas en adéquation.

M. le Maire rajoute qu'il est plus plaisant et plus facile de se projeter en visitant un lieu équipé et décoré.

M. VALEYRE estime que la décision à prendre ne laisse pas le temps à la réflexion, que c'est trop rapide.

M. le Maire rappelle qu'il n'est pas responsable des délais.

M. VALEYRE répond qu'une demande de fin de bail se fait dans un délai de 6 mois par courrier.

M. le Maire annonce que la commune a été mise au courant qu'en septembre. La vie est faite de moments et d'opportunités. C'est aussi parce que les finances de la commune vont bien qu'on peut opter pour cette proposition. C'est aussi une implication politique.

M. CHAMPAVERE prend l'exemple des usines relais qui sont moins risquées comme il y a un exploitant, on sait qu'il y aura un loyer, là dans cette situation la prise de risque est importante.

M. le Maire déclare que dans un monde idéal on n'aurait pas eu à s'en mêler : on est face à une situation réelle complexe qu'on n'a pas demandé.

Il est rajouté que l'établissement a fait l'objet il y a 2 ans environ de travaux qui ont été subventionnés publiquement. Si l'activité s'arrête, les financeurs pourraient réclamer la somme versée.

Le timing est serré et les choses doivent se faire vite. Il est fort probable qu'au conseil de décembre si on a trouvé un accord, il soit proposé l'acquisition du fonds de commerce sous réserve qu'un accord soit également acté avec les propriétaires pour être sûr de pouvoir bénéficier des lieux comme le bail n'existera plus.

M. VALEYRE indique avoir pris des risques toute sa vie avec ses fonds privés, mais des prises de risque calculées. Bien sûr qu'il y a une dimension économique, d'attractivité du territoire, mais là on parle d'argent public, c'est une prise de risque considérable.

M. le Maire rappelle que l'estimation immobilière est de 1 000 000 € avec ou sans activité. Le risque est de ne pas trouver un exploitant et de perdre le fonds de commerce mais en aucun cas de perdre la mise initiale sur l'immobilier.

M. VALEYRE pense qu'on ne peut pas savoir la valeur dans 2 ans du bien.

M. le MAIRE précise que les terrains deviennent rares à Aurec. Oui on prend un risque mais attention on n'achète pas du vent, il y a un bien immobilier : les m² auront toujours un prix. Sur le fond de commerce c'est plus discutable.

M. ARNAUD rajoute que le risque est aussi de perdre l'établissement et son activité.

M. VALEYRE estime que c'est faux avec la clause restrictive.

M. le Maire déclare que cette clause est anecdotique : si les propriétaires ne retrouvent pas d'exploitant en bail professionnel, ils pourront vendre à n'importe qui.

Il revient sur le portage du projet en co-financement avec Loire Semène qui permet de réduire le risque. Avec vous M. VALEYRE à la tête de la mairie, sans prise de risque, l'opération INTEREP ne se serait jamais faite.

A la suite de ces échanges le maire propose de passer au vote.

3-1 Autorisation donnée au Maire pour lancer les négociations avec les propriétaires du fonds de commerce Les Cèdres Bleus dans le cadre d'une acquisition par la commune – 2024_DEL_125

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que les exploitants de l'hôtel-restaurant « Les Cèdres Bleus » ont officiellement notifié aux propriétaires leur intention de mettre fin au bail commercial le 26 décembre 2024. En préparation de cette échéance, l'activité cessera dès le 2 décembre 2024, permettant aux exploitants de libérer les lieux pour la date prévue. Le fonds de commerce, incluant l'intégralité du matériel de cuisine et d'hôtellerie, a été mis en vente au prix de 200 000 €.

La présence d'un hôtel-restaurant de qualité sur le territoire est essentielle pour maintenir l'attractivité touristique et soutenir l'activité économique locale. À ce titre, la MDDT Haute-Loire ainsi

que la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), après évaluation de la situation, ont souligné l'intérêt pour la commune d'Aurec-sur-Loire de préserver une telle infrastructure sur son territoire.

À ce jour, aucun repreneur ne s'est manifesté pour l'acquisition du fonds de commerce, ce qui engendre un risque de dispersion des équipements si une vente au détail était envisagée. Une telle dispersion des biens matériels pénaliserait fortement toute éventuelle réinstallation par un futur porteur de projet dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration.

En conséquence, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à engager des négociations avec les exploitants pour l'acquisition du fonds de commerce « Les Cèdres Bleus », matériel inclus.

Avis favorable à la majorité (Pour : 27 ; Contre : 2 – Mme RASPILAIRE pour Mme JANISSET et Mme RASPILAIRE ; Abstention : 0)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve

3-2 Autorisation donnée au Maire pour lancer les négociations avec les propriétaires du tènement immobilier les Cèdres Bleus dans le cadre d'une acquisition par la commune – 2024_DEL_126

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal de la mise en vente par les propriétaires du tènement immobilier « Les Cèdres Bleus », situé sur la parcelle AR 307. Ce bien a été évalué par les services des Domaines dans un avis daté du 15 octobre 2024, qui fixe sa valeur vénale à 935 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit jusqu'à 1 029 050 €. Les propriétaires ont exprimé leur souhait de vendre ce bien au prix de 1 000 000 €.

La préservation d'un établissement hôtelier et de restauration sur le territoire constitue un enjeu stratégique pour le développement économique et l'attractivité touristique de la commune. À ce titre, la MDDT Haute-Loire ainsi que la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), après évaluation de la situation, ont souligné l'intérêt pour la commune d'Aurec-sur-Loire de préserver une telle infrastructure sur son territoire. Compte tenu de la situation, et dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain et de la politique de soutien aux infrastructures locales et aux commerces, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à engager des négociations avec les propriétaires pour l'acquisition du tènement immobilier « Les Cèdres Bleus ».

Avis favorable à la majorité (Pour : 25 ; Contre : 4 – M. VALEYRE, Mme RASPILAIRE pour Mme JANISSET, Mme RASPILAIRE, M. CHAMPAVERE ; Abstention : 0)

Le Conseil Municipal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, approuve

IV – INFORMATIONS DIVERSES

- Travaux berges bords de Loire :
M. PEYRARD estime que les travaux de remblais des berges du parking de la base de loisirs réalisés par les entreprises ne sont pas de qualité, instables et que le cours d'eau n'a pas été bien respecté à certains endroits.

M. le Maire revient sur les dégâts suite à la crue et indique qu'avec l'aide d'un bureau d'études les travaux de remise en état sont estimés à 800 000 €. Une partie des biens sont assurables avec l'application d'un taux de vétusté (bâtiment, jeux, barrières, signalétiques...). Une partie de travaux porte sur les voiries (non assurables) : un dossier de demande de dotation de solidarité auprès de l'Etat sera déposé mais au vu des dégâts d'autres communes qui s'élève à plusieurs millions d'€, il n'est pas certain que la commune d'Aurec sur Loire soit subventionnée. La communauté de communes Loire Semène a fait savoir qu'elle attribuerait à Aurec son fond de solidarité catastrophe naturelle : on ne peut que remercier la solidarité des collègues du territoire pour ce geste. Enfin il y aura une partie sur les travaux de remise en état touristique où une aide régionale sera sollicitée. Quant au département il paraît compliqué pour eux d'intervenir financièrement pour les communes sachant qu'ils ont eu aussi des dégâts sur des ouvrages et des routes qu'ils vont devoir assumer.

Avec le chantier de terrassement de la halle, il a été saisi l'opportunité d'évacuer la terre pour réaliser les travaux de remblais des berges au niveau du parking de la base de loisirs et les suivis des berges ont été respectés. Les travaux ont été réalisés par des entreprises spécialisées CUERQ et MOULIN.

M. PEYRARD estime que le travail est à moitié fait : autant le faire toute de suite bien plutôt que d'y revenir.

M. le Maire explique que l'urgent a été fait pour permettre une utilisation du parking (marché de Noël). Une semaine après la crue la mairie était sollicitée par les usagers qui ne comprenaient pas que le parking n'était toujours pas praticable et qu'ils ne pouvaient pas se garer pour se rendre à leur cours de sport.

Mais effectivement il reste du compactage et de l'engazonnement pour renforcer ces travaux de reprise.

V – QUESTIONS DIVERSES

La Séance est levée à 21h00.

Le Secrétaire de Séance,



Alexandre VERGNON

Fait à Aurec sur Loire,
Le 26/11/2024

Le Maire,



Claude VIAL

Publié dans le registre des délibérations-décisions et sur le site internet de la Mairie : le 29/11/2024