



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du 6 Octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le six Octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Denis THIBAUD, Maire.

Nombre de conseillers :

En exercice : 18
Présents : 13
Absents : 5
Pouvoirs : 4
Votants : 17

Date d'envoi et
d'affichage de la
convocation : 30/09/2022

Présents : MM. Denis THIBAUD, Fabien MANDIN, Mickael HERVOUET, Silvère REMIGEREAU, Olivier ALBERTEAU, Guillaume POIRON, Catherine TAILLEE-PERRAUD, Dominique VALTON, Sophie RIDEAU, Sylvaine ALBERT, Régis HAMY, Romain RICHARD, Asuman GUNEY

Absents : Nathalie VOLPATO, Laetitia BORTOT, Samuel PITEL, Judith LE STER SCHWARZBARD, Josiane BOSCHE

Pouvoirs : Nathalie VOLPATO à Romain RICHARD, Samuel PITEL à Sophie RIDEAU, Judith LE STER SCHWARZBARD à Denis THIBAUD, Josiane BOSCHE à Fabien MANDIN

Secrétaire de séance : Romain RICHARD

ORDRE DU JOUR :

- ☞ Approbation du précédent compte rendu ;
- ☞ Convention multi accueil de Clisson ;
- ☞ Vente de terrains communaux (La Vesselière) ;
- ☞ Signature d'une convention constitutive d'un groupement de commandes pour la passation et l'exécution d'un marché public d'achat et de fourniture d'énergies avec le SYDELA ;
- ☞ Participation financière à une extension du réseau public d'électricité au sens de l'article I.332-15 du code de l'urbanisme ;
- ☞ Fixation du loyer et conditions de location d'un local commercial au pôle commercial 26 bis rue du Surchaud.
- ☞ Questions diverses

Monsieur le Maire annonce une modification dans l'ordre du jour en annonçant le retrait de la délibération sur la participation financière à une extension du réseau public d'électricité au sens de l'article I.332-15 du code de l'urbanisme et ajoute que deux délibérations sont ajoutés à l'ordre du jour, une décision modificative du budget annexe du pôle commercial et une modification du tableau des effectifs.

L'approbation du vote du compte rendu du dernier conseil municipal est reporté suite à une erreur matérielle.

CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA COMMUNE DE CLISSON POUR L'UTILISATION DU SERVICE MULTI-ACCUEIL

Vu la délibération du conseil municipal de Clisson en date du 09 juin 2022

La commune de Clisson, propriétaire de la Maison de l'Enfance, sise esplanade de Klettgau, assure la gestion des services du multi-accueil « la Pit'chounerie ».

Cet espace est accessible aux enfants et leurs familles de plusieurs communes dont Saint Hilaire de Clisson aux mêmes conditions financières et d'accès que les enfants clissonnais.

Par délibération en date du 09 juin 2022, la commune de Clisson a acté le principe et les conditions de ce partenariat.

Aussi, chaque partie s'engage à :

Pour ce qui relève de la commune de Clisson

- ⇒ Accueillir et mettre à la disposition des enfants de Saint Hilaire de Clisson et de leurs familles le service du multi-accueil aux mêmes conditions financières et d'accès que les enfants clissonnais,
- ⇒ Inviter la commune en qualité de partenaire à la commission annuelle des places d'accueil contractuelles,
- ⇒ La gestion administrative reste du ressort de la commune de Clisson qui établit également le budget prévisionnel en début d'année et le compte de résultat fin mars.

Pour ce qui relève de la commune de Saint Hilaire de Clisson

- ⇒ La commune de Saint Hilaire de Clisson s'engage financièrement au fonctionnement du service et délègue un représentant lors des commissions d'attribution des places d'accueil contractuelles

La convention est établie pour trois ans à compter de la date de signature et jusqu'au 1^{er} juin 2025.
La convention annexée précise l'ensemble des modalités.

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **ACCEPTE** la convention de partenariat avec la commune de Clisson pour l'utilisation du service multi-accueil,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention et prendre les décisions afférentes et signer les documents inhérents,
- **DESIGNE** Catherine TAILLE-PERRAUD pour les commissions d'attribution des places d'accueil contractuelles,
- **DIT** que les crédits seront inscrits aux budgets correspondants.

Délibération reçue en préfecture le 7 Octobre 2022

CESSION D'UNE EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC SITUEE A LA VESSELIERE

VU,

- Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment en ses articles L.2241-1 et suivants, L2121-29 et suivants,
- Le Code Général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et notamment l'article L.2141-1,
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08 juillet 2021,
- La délibération du conseil municipal du 09 décembre 2021 portant la tarification 2022 des délaissés communaux,
- La délibération du conseil municipal du 08 septembre 2022 portant désaffectation et déclassement,
- L'avis de la direction immobilière de l'État N°101044450 du 05 octobre 2022

CONSIDÉRANT,

- La demande de Madame et Monsieur LE STER-SCHWARZBARD,
- L'avis de la commission urbanisme du 06 mai 2022,
- L'information auprès des riverains,
- Le rapport ci-dessous,

La commune de Saint Hilaire de Clisson est propriétaire notamment d'une emprise au lieu-dit la Vesselière d'une superficie d'environ 35 m². Cette portion foncière est en état de délaissé de voirie en limite séparative de la parcelle ZB 158 et ne présente aucun intérêt pour le patrimoine communal.

Elle fait partie du domaine privé communal suite à désaffectation et déclassement lors du conseil municipal du 08 septembre 2022. Par ailleurs, l'entretien est rendu difficile pour la collectivité au vu des ressources limitées et de la localisation des terrains.

Considérant qu'au regard de son emplacement et ses caractéristiques, l'emprise indiquée n'a pas fonction à desservir ou assurer la circulation.

Les riverains ont été sollicités et ne sont pas intéressés par ledit espace situé devant la résidence des requérants. Elle ne constitue pas un accès direct à d'autres propriétés que celle des demandeurs et est au droit de leur propriété.

Madame et Monsieur LE STER-SCHWARZBARD, domiciliés 16 la Vesselière, ont sollicité la possibilité d'acquérir ce bien d'une superficie de 35 m² afin d'aménager une extension de leur propriété.

Lors de sa réunion du 06 mai 2022, la commission urbanisme a statué favorablement après examen de la requête.

Les frais se rapportant au transfert de propriété seront pris en charge par les acquéreurs.

La délibération du conseil municipal du 09 décembre 2021 a fixé les tarifs communaux pour cession de délaissés communaux à 25 euros/m² en zone A et 50 euros/m² en zones AH-UA-UB.

Il est donc estimé la tarification suivante :
(sous réserve du bornage qui validera les superficies)

ZONAGE	SUPERFICIE M ²	PRIX UNITAIRE €/ M ² TTC	TOTAL € TTC
A	35	25	875

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **ACCEPTE** la cession à l'amiable de l'emprise, appartenant au domaine privé de la commune, comme suit :
 - ↳ une parcelle d'une superficie de 35 m² située au droit de la propriété des requérants Madame et Monsieur LE STER-SCHWARZBARD, domiciliés 16 la Vesselière 44190 Saint Hilaire de Clisson, au prix de 875 euros TTC (sous réserve de la vérification topographique, le prix total sera ajusté en fonction) étant entendu que les frais se rapportant à la vente seront pris en charge par les acquéreurs,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes mesures inhérentes à la cession et à signer l'acte authentique à intervenir ainsi que les pièces afférentes.
- **DIT**
 - que les frais de bornage et d'acte seront à la charge de l'acquéreur,
 - que la recette en résultant sera imputée au budget concerné,
 - que la délibération sera transmise aux services compétents.

Délibération reçue en préfecture le 7 Octobre 2022

**SIGNATURE D'UNE CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES POUR
LA PASSATION ET L'EXÉCUTION D'UN MARCHÉ PUBLIC D'ACHAT ET DE FOURNITURE
D'ÉNERGIES**

VU

Le Code de la Commande Publique, et notamment les articles L2113-6 et L2113-7
Le Code de l'Énergie,

CONSIDÉRANT

Que depuis le 1er juillet 2007, le marché de l'énergie est ouvert à la concurrence. Conformément aux dispositions du Code de l'Énergie, les consommateurs d'électricité peuvent librement choisir un

fournisseur sur le marché.

Que le SYDELA va lancer un accord-cadre à marchés subséquents pour l'achat et la fourniture d'énergies, qui débutera au 1^{er} juillet 2023 (pour le gaz naturel) et au 1^{er} janvier 2024 (pour l'électricité).

Que les marchés publics d'électricité / gaz naturel en cours de la commune arrivent à terme :

- au 31/05/2025 (dernier point de comptage) pour l'électricité ;
- au 31/12/2024 (dernier point de comptage) pour le gaz naturel.

Que, dans un but de mutualisation des besoins et de bonne gestion de deniers publics, la commune souhaite adhérer au groupement de commandes permanent pour la passation et l'exécution du marché public précité, dont le SYDELA est coordonnateur,

Que la convention de groupement prévoit le remboursement des frais supportés par le coordonnateur, à hauteur de :

- **Pour les membres du groupement ayant des besoins en électricité :**

- 0,0010 € / kWh pour les membres adhérents au SYDELA, reversant 100% de la TCCFE
- 0,0011 € / kWh pour les membres adhérents au SYDELA, reversant 18% de la TCCFE et les EPCI adhérents du SYDELA,
- 0,0013 € HT / kWh pour les membres non adhérents du SYDELA*

- **Pour les membres du groupement ayant des besoins en gaz naturel :**

- 0,00033 € / kWh pour les membres adhérents au SYDELA, reversant 100% de la TCCFE
- 0,00037 € / kWh pour les membres adhérents au SYDELA, reversant 18% de la TCCFE et les EPCI adhérents du SYDELA,
- 0,00043 € HT / kWh pour les membres non adhérents du SYDELA*

**Il est précisé que la prestation de service effectuée pour le compte de non-adhérents au SYDELA est assujettie à la TVA, au taux en vigueur*

CONSIDÉRANT

Que la commune est adhérente au SYDELA et reverse 100% de la TCCFE.

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- ↳ **AUTORISE** l'adhésion au groupement de commandes pour la passation et l'exécution d'un marché public d'achat et de fourniture d'énergies,
- ↳ **AUTORISE** le Maire à signer la convention constitutive d'un groupement de commandes pour la passation et l'exécution d'un marché public d'achat et de fourniture d'énergies, annexée à la présente délibération,
- ↳ **AUTORISE** le représentant du coordonnateur à signer les tous les actes nécessaires à la passation et à l'exécution des marchés correspondants issus du groupement de commandes pour le compte de la commune.

Délibération reçue en préfecture le 7 Octobre 2022

**REDACTION DU BAIL COMMERCIAL
FIXATION DU LOYER ET DES MODALITES D'ETAT DES LIEUX
Pour la surface commerciale supérette
Sise au pôle commercial 26 bis rue du Surchaud - Saint Hilaire de Clisson**

CONTEXTE GENERAL

Seuls les biens relevant du domaine privé peuvent faire l'objet d'un bail commercial par les collectivités territoriales.

Le Code de commerce réglementant le statut du bail commercial s'applique exclusivement.

Pour conclure un bail commercial, le preneur doit être propriétaire du fonds de commerce qu'il exploite (il doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers selon qu'il détient la qualité de commerçant ou d'artisan).

Sa durée est de neuf ans au minimum. Ce seuil ne s'impose en réalité qu'au bailleur car le preneur peut mettre fin au contrat à l'expiration de chaque période de trois ans. Cependant il demeure possible de résilier le bail en cours en cas de faute du locataire ou par un accord des deux parties ou encore par le jeu d'une clause résolutoire.

À l'expiration du contrat, le preneur dispose d'un droit au renouvellement. Si le bailleur le transgresse, il doit verser une indemnité d'éviction représentant généralement la valeur du fonds de commerce. Celle-ci n'est pas due si l'absence de renouvellement est justifiée par le non-respect de ses obligations par le preneur.

En ce qui concerne l'exercice de l'activité dans les lieux loués, il est impératif que le locataire se conforme aux stipulations du contrat, notamment quant au choix de la spécialité.

Le Code de commerce prévoit expressément que, sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite (article L. 145-31).

VU

- la délibération du conseil municipal en date du 03 septembre 2020 portant lancement de l'opération pôle commercial avec 2 logements,
- la délibération du conseil municipal en date du 04/06/2020, portant délégation de compétences du Conseil Municipal au Maire de Saint Hilaire de Clisson, en son article 5 par lequel le Maire est autorisé à « décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans »,
- les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

CONSIDERANT

- les travaux réalisés sur le site 26 bis rue du Surchaud qui accueillera à terme 2 cellules commerciales (ou une de service) et 2 logements,
- la réception définitive prévue fin 2022 et la potentielle mise à disposition des biens début décembre 2022,
- deux emplacements commerciaux (ou un espace profession indépendante) au rez-de-chaussée d'une superficie totale de 257 m² (1 espace de 152 m² - surface exploitable hors bureau (7 m²), sanitaires (9 m²) et réserves (29 m²) - et 1 espace de 43 m²).

Le dossier présenté par la SARL 4 M ayant pour objectif l'installation d'une supérette a été étudié par la commune et a reçu un avis favorable. Les conditions de location doivent donc être établies. Le siège social de l'entreprise sera fixé à l'adresse du local commercial.

Il est proposé une tarification du loyer commercial en intégrant une neutralisation des 3 premiers mois de loyer. Ce motif d'intérêt général correspond à l'impulsion souhaitée afin de favoriser la dynamique commerciale en cœur de bourg. Ce concours inclut également l'absence d'un dépôt de garantie.

Les frais d'acte notarié restent à la charge du preneur. L'ensemble des conditions sera édicté dans le bail rédigé par le notaire.

Il sera demandé au locataire de réunir les conditions suivantes :

- exploitation d'un fonds de commerce dans le local,
- immatriculation du locataire du bail au RCS (registre du commerce et des sociétés),
- l'activité indiquée doit être respectée par le locataire. Pour effectuer un changement d'activité en cours de bail, il doit respecter la procédure de déspecialisation. Si cette procédure n'est pas respectée, le propriétaire peut décider de ne pas renouveler le bail sans verser au locataire une somme compensatoire.

Le bail commercial sera conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à partir du 1^{er} décembre 2022.

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **FIXE** le montant du loyer pour le plus grand local commercial (supérette) situé 26 bis rue du Surchaud à la signature du bail commercial comme suit :
 - ↳ 900 euros HT (neuf cent euros par mois hors charges), révisable tous les trois ans à la date anniversaire du bail. L'indice de base retenu est celui des loyers commerciaux du dernier trimestre 2022.

Ce montant comprend le coût des chambres froides.

Il est précisé que les dépenses d'entretien et de réparations courantes, dites dépenses locatives, sont à la charge du locataire :

- ↳ dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- ↳ dépenses d'entretien et de réparations courantes telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs, chambres froides et blocs (sous réserve de l'accord sollicité par écrit dans un délai de 3 mois préalables auprès du propriétaire),
- ↳ entretien des parties communes,
- ↳ travaux d'embellissement dont le coût est plus important que les frais de remplacement de l'élément concerné (sous réserve de l'accord sollicité par écrit dans un délai de 3 mois préalables auprès du propriétaire),
- ↳ impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble (hors taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière),
- ↳ impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie (taxe sur les ordures ménagères, ... -non exhaustif-).

- **DESIGNE** Me DEVOS comme notaire, notaire à Clisson.

Délibération reçue en préfecture le 7 Octobre 2022

MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le tableau des effectifs recense les postes créés au sein de la commune. Il précise les effectifs par filière, grade et catégorie ainsi que le temps de travail hebdomadaire de chaque poste.

Il explique que la présente délibération consiste à mettre à jour le tableau des effectifs en raison du recrutement d'un nouvel agent au restaurant scolaire.

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires

Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale

Vu l'alinéa 2 de l'article 3 de la loi 84-53 du 26 janvier 1984,

Conformément à l'article 34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et à temps non complet nécessaire au fonctionnement des services.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- DIT que les crédits nécessaires sont inscrits au budget primitif 2022,
- DIT que le tableau des effectifs se présentera comme suit au 07/10/2022 :

GRADE OU EMPLOIS	CATEGORIE	EFFECTIF	DUREE HEBDOMADAIRE DE SERVICE
FILIERE ADMINISTRATIVE			
Attaché Territorial	A	1	35h
Rédacteur Territorial	B	1	35h
Adjoint Administratif territorial principal de 1 ^{ère} classe	C	1	35h
Adjoint Administratif territorial	C	3	35h
TOTAL		6	
FILIERE TECHNIQUE			
Technicien	B	1	35h
Agent de Maitrise principal	C	1	35h
Adjoint Technique territorial	C	2	35h
Adjoint Technique territorial	C	1	18h30
Adjoint Technique territorial principal de 2e classe	C	2	35h
Adjoint Technique territorial	C	1	25,27h
Adjoint Technique territorial	C	1	9h
Adjoint Technique territorial	C	1	21,70/35 ^e
Adjoint Technique territorial	C	1	7,23/35 ^e
Adjoint Technique territorial	C	2	2,41/35 ^e
Adjoint Technique territorial	C	1	28,13/35 ^e
Adjoint Technique territorial	C	2	14,46/35 ^e
Adjoint Technique territorial	C	3	9,64/35 ^e
Adjoint Technique territorial	C	2	10,45/35 ^e
Adjoint Technique territorial	C	4	5,63/35 ^e
TOTAL		25	
FILIERE ANIMATION			
Animateur	B	1	14,37/35 ^e
Adjoint territorial d'animation	C	1	27,58/35 ^e
Adjoint territorial d'animation	C	1	18,48/35 ^e
TOTAL		3	
FILIERE CULTURELLE			
Adjoint territorial du Patrimoine principal de 1 ^{ère} classe	C	1	17h30
TOTAL		1	
FILIERE SOCIALE			
Agent territorial spécialisé des écoles maternelles	C	1	27,58/35 ^e
TOTAL		1	
TOTAL GENERAL		36	

DECISION MODIFICATIVE DU BUDGET DU POLE COMMERCIAL

Monsieur le Maire, expose au Conseil Municipal qu'il est nécessaire de procéder à des modifications sur le budget annexe pôle commercial avec logements et précise que dans le domaine de la comptabilité publique, le conseil municipal doit soumettre une décision modificative.

Il convient d'ajouter des crédits pour effectuer une opération d'ordre qui permettra de rembourser une avance forfaitaire à une entreprise dans le cadre du marché du pôle commercial.

Les modifications suivantes sont donc proposées :

Budget annexe pôle commercial :

Au chapitre 041 :

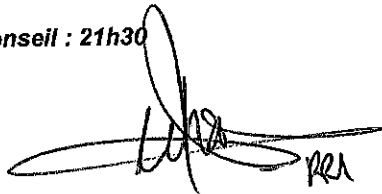
- Dépenses d'investissement au compte 2313 : + 35 000 €
- Recettes d'investissement au compte 238 : + 35 000 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité

- **ACCEPTÉ** à l'unanimité ces modifications budgétaires.
- **DIT** qu'une copie de cette délibération sera transmise à Madame la trésorière de Clisson.

Délibération reçue en préfecture le 7 Octobre 2022

Fin du conseil : 21h30



Le secrétaire de séance
Romain RICHARD



Le Maire
Denis THIBAUD