

COMMUNE DE SAINTE CECILE D'ANDORGE**Compte rendu de séance du Conseil Municipal****Séance du 6 juin 2025**

Le 6 juin 2025 à 18 heures 00, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Jacques **PEPIN**, Maire.

Membres présents : Jacques **PEPIN**, Dominique **BONNET**, Laurent **AIGLON**, André **DUMAS**, Andrée **RIGAUD**, Dominique **PANTEL**, Joris **MICHEL**, Delphine **BLADOWSKI**, Joddy **DUMAZERT**.

Membres représentés : Dorian **DESIERES** par Dominique **BONNET**, Emilie **MAURIN** par Jacques **PEPIN**, Philippe **FALCHETTI** par Joris **MICHEL**.

Membres absents :

Secrétaire de séance : André **DUMAS**.

Le quorum étant réuni, Monsieur le Maire, ouvre la séance à 18h00.

Nombre de présents : **9**

Total exprimé : **12**

Vote par procuration : **3**

Absents excusés : **0**

RESSOURCES HUMAINES – RENOUELEMENT DU CDD DE L'ACCOMPAGNATRICE AUX TRANSPORTS SCOLAIRES

Monsieur le Maire propose le renouvellement du contrat de l'accompagnatrice aux transports scolaires à compter du 1^{er} septembre 2025 et ce jusqu'au 31 août 2026.

Le contrat est annualisé sur un temps de travail hebdomadaire de 4.72 heures.

Adopté à l'unanimité

RESSOURCES HUMAINES – RENOUELEMENT DU CDD DE LA CANTINIERE

Monsieur le Maire propose le renouvellement du contrat de la cantinière à compter du 1^{er} septembre 2025 et ce jusqu'au 31 août 2026.

Le contrat est annualisé sur un temps de travail hebdomadaire de 13.41 heures.

Adopté à l'unanimité

RESSOURCES HUMAINES – RECRUTEMENT DE CONTRAT SAISONNIER

Monsieur le Maire suggère le recrutement de saisonniers pour pallier au départ en congés des agents titulaires.

Ces saisonniers, domiciliés sur la Commune, peuvent être des étudiants ou des personnes en capacité de réaliser le travail des agents techniques.

Adopté à l'unanimité

FINANCES PUBLIQUES – PARTICIPATION FINANCIERE AU FRAIS DE TRANSPORT SCOLAIRE

Monsieur le Maire propose aux membres du conseil de renouveler la participation financière aux frais de transport scolaire aux parents pour l'année scolaire 2025-2026. Ces frais sont pris en charge pour moitié, sur présentation de la facture acquittée.

Adopté à l'unanimité

FINANCES PUBLIQUES – ACHAT D'UNE CARTE CADEAU POUR LE DEPART D'UNE STAGIAIRE

Monsieur le Maire rappelle la présence d'une étudiante en Terminale Bac pro qui effectue un stage d'un mois au sein du service administratif.

Pour la remercier du travail effectué, Monsieur le Maire propose de lui offrir un chèque Kadeos d'une valeur de 100€.

Adopté à l'unanimité

Monsieur le Maire expose :

Restant particulièrement préoccupé par la nécessaire consolidation du réseau national de santé CANSSM-Filieris, dont le devenir est l'objet de discussions nationales avec la CNAM sous l'égide du gouvernement et de sa Ministre de Travail, de la Santé des Solidarités et des Familles.

Considérant l'apport considérable de l'offre de santé de la CANSSM-Filieris sur notre territoire en termes d'activités médicales paramédicales et médico-sociales en faveur de la prise en charge solidaire de nos populations, notamment les plus fragilisées.

Demande solennellement que le gouvernement :

- Décide d'autoriser immédiatement une nouvelle Convention d'Objectifs et de Gestion (COG) entre l'Etat et la CANSSM-Filieris pour la période pluriannuelle 2025-2028.
- Garantisse par cette COG, les moyens budgétaires de fonctionnement et d'investissements pluriannuels permettant de garantir la pérennité, le développement de ses missions, le recrutement indispensable des personnels et professionnels de santé en réponse aux besoins de nos populations.

Adopté à l'unanimité

PATRIMOINE – OPERATION GLOBALE DE CESSION DE DEUX BATIMENTS COMMUNAUX DENOMMES « EX BROCANTE » ET « ANCIENNE ECOLE » (EXTRAIT COMPLET DE LA DELIBERATION ADOPTEE EN CONSEIL MUNICIPAL)

Monsieur le Maire expose :

Il est sollicité par la commune de SAINTE CECILE D'ANDORGE une initiative privée afin de favoriser l'émergence de projets concernant deux biens immobiliers appartenant à la commune.

La notion d'appel à manifestation d'intérêts et les articles L.3112-1 et L.3112-3 du code général de la propriété des personnes publiques trouveraient à s'appliquer.

Présentation :

Article 1 - Historique des deux bâtiments concernés et des projets communaux consécutifs :

▪ **Bâtiment « Ex-brocante » :**

Ce bâtiment est une ancienne brocante du XIXème siècle qui a accueilli autrefois (1950) une épicerie et une boulangerie.

La Commune a acheté ce bien immobilier en 2008, pour la somme de 200 000 € (estimation du service des domaines) dans l'objectif d'y recréer un service de proximité.

Ce bâtiment a fait l'objet de projets communaux successifs, non aboutis, principalement en raison de leur coût financier, hors de portée pour la commune :

- Premier projet en 2008 : appel à des étudiants du Parc national des Cévennes qui, sur fond de plans architecturaux, ont proposé à la Commune la construction d'une salle communale, une maison de partage, des logements, des locaux destinés aux commerces de proximité et un espace vert public.
- Projet envisagé en 2010 : l'Association des Familles de la Grand-Combe proposait à la Commune la mise à disposition de ses services au sein d'une structure d'accueil de jour pour personnes âgées. La Commune a étudié la possibilité de réhabiliter le bâtiment pour y construire cet espace d'accueil.
- Projet envisagé en 2014 : la démolition du bâtiment fut une piste de réflexion.
- Projet envisagé en 2016 : la Commune a sollicité les services du CA.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard) en vue de lancer un projet de réhabilitation du bâtiment. La Commune devait solliciter un maître d'œuvre en raison de la nature de l'opération. Le coût de la réhabilitation avait été estimé entre 2300 et 3300 € TTC le m².

- Projet envisagé en 2018 : un partenariat a été évoqué avec Habitat du Gard qui proposait de racheter le bâtiment pour y construire des logements sociaux. Habitat du Gard n'a finalement pas donné suite à ce projet en raison des contraintes techniques et financières dues principalement à l'état du bâtiment, trop vétuste.

- **Bâtiment « Ancienne école » :**

Ce bâtiment était dédié à l'école communale jusqu'à sa fermeture définitive en 1999. Les élèves ont ensuite été transférés dans un autre bâtiment communal situé à proximité de la Mairie, sur le haut du village.

Article 2 - Etat actuel des deux bâtiments – Résultat des diagnostics effectués :

- **Bâtiment « Ex-brocante » :**

Ce bâtiment est situé sur la parcelle AD293 (surface de 713 m²), attenant au terrain localisé sur AD391 (surface de 672 m²).

Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une mezzanine sous toiture.

Aujourd'hui, ce bâtiment présente des signes de délabrement avancés : charpente en mauvais état, dalle effondrée avec étau de soutien, trous en façade sur mur en pierre, trou dans les faux plafonds suite à l'humidité, amiante (conduits en fibres-ciment et plaques sous-tuile en fibres-ciment – éventuellement le revêtement au sol, qui doit être analysé), et pourriture du bois.

Le diagnostic du 19 mars 2023 réalisé par l'expert immobilier DEA révèle la présence d'amiante et de plomb.

La mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment n'est plus assurée sur certaines parties du bâtiment.

Le terrain est à l'abandon, avec présence d'un puit.

Le bâti et le terrain sont sécurisés par la présence d'un grillage rigide et d'un panneau d'information pour y interdire l'accès.

La Commune a également sollicité un expert inscrit à la cour d'appel de Montpellier pour la réalisation d'un rapport d'expertise. Ce dernier, en date du 11 avril 2025, informe que l'état de vétusté du bâtiment nécessite sa démolition.

- **Bâtiment « Ancienne école » :**

Ce bâtiment est situé sur la parcelle AD 163 (surface totale de 655 m²). La surface habitable est de 129.25 m² et la surface annexe de 174.69 m².

Le diagnostic du 19 mars 2023 réalisé par l'expert immobilier DEA classe le bâtiment en zone F (performance énergétique et climatique). L'intégralité de l'isolation des murs, plancher bas, toiture et plafond est à refaire. Seule la menuiserie présente une isolation de niveau moyen.

Il est observé la présence d'amiante sur les conduits en fibres-ciment intérieurs et extérieurs au bâtiment. Le revêtement du sol est collé et n'a pu être analysé. Il a aussi été constaté la présence de plomb. Certaines parties électriques doivent être refaites.

Le rapport d'expertise précise que des travaux de rénovation énergétique et de remise aux normes doivent être réalisés.

Article 3 - Valeur vénale estimée pour les deux bâtiments :

En 2023, la Commune a sollicité les services de France Domaine pour une estimation de la valeur vénale des deux bâtiments. Un dossier complet y a été déposé par voie dématérialisée sur le site « démarches-simplifiées.fr ».

Le service des Domaines a estimé qu'il ne pouvait répondre à cette demande d'estimation en raison de l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales qui dispose que seules les Communes de plus de 2000 habitants sont tenues de saisir les services de France Domaine.

La Commune s'est donc rapprochée d'une agence immobilière afin d'obtenir l'estimation attendue.

Afin de confronter cette estimation et s'assurer de l'estimation des montants proposés, la Commune a ensuite sollicité un expert de justice immobilier inscrit près de la cour d'appel de Montpellier, collaborateur du cabinet Ethique Immobilis situé à Frontignan (34110). Il s'agirait d'un cabinet qui aurait pu être missionné par une juridiction.

Il en résulte les estimations suivantes :

Opérateurs immobiliers consultés	Valeurs vénale estimées	Dates de l'estimation
Agence SWIXIM d'Uzès	Bâtiment « Ex-Brocante » = 50 000 € Bâtiment « Ancienne école » = 120 000 €	3 août 2023
Cabinet d'expertise Ethique Immobilis	Bâtiment « Ex-Brocante » = 43 000 € Bâtiment « Ancienne école » = 136 000 €	11 avril 2025

Article 4 – Projets 2025 à réaliser dans chacun des bâtiments communaux, mise en concurrence et recherche de candidats potentiels :

Il s'agit d'orientations et d'objectifs généraux pour identifier un projet d'intérêt général.

Après réflexion autour de divers projets pouvant répondre aux besoins de la population, la Commune constaterait la nécessité de construire une résidence pour personnes âgées autonomes en lieu et place du bâtiment qui pourrait être celui de « l'ex-brocante », et qui serait préalablement démolie par un opérateur privé.

S'y ajouterait un projet de salle communale modulable d'une surface de l'ordre de 100 m² destinée à y accueillir les adhérents de la médiathèque et des associations occupant habituellement le bâtiment « ancienne école ».

Enfin, il pourrait être prévu la réalisation de plusieurs logements, accessibles aux nouveaux résidents, en lieu et place du bâtiment « ancienne école ».

Cette double orientation permettrait de répondre aux besoins de logements adaptés et d'accompagnement des personnes âgées, d'améliorer la qualité du service public (médiathèque et associations) et d'ouvrir la possibilité à de nouvelles familles de s'installer sur la Commune.

Afin de permettre à divers intéressés de se positionner sur de tels projets, la Commune a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt, lequel sera publié le 7 juin 2025 dans le journal d'annonces légales, Cévennes Magazines et le site internet de la Commune.

Prenant en compte les estimations proches des deux opérateurs immobiliers, Monsieur le Maire propose de retenir les valeurs vénale estimées par l'expert immobilier :

- Bâtiment « ex-brocante » : 43 000 €
- Bâtiment « Ancienne école » : 136 000 €

Les candidats potentiels ont jusqu'au mercredi 9 juillet 2025 pour répondre à l'appel à manifestation d'intérêt et présenter leur initiative s'inscrivant dans un projet d'intérêt général pour la commune.

Un porteur de projet sera retenu sur la base de critères mentionnés dans l'avis d'appel à manifestation d'intérêt. Monsieur le Maire informe que la décision mentionnant le nom de ce candidat sera ensuite publiée puis affichée en Mairie.

De manière prévisionnelle, la signature de l'acte notarié portant sur cette opération de cession globale serait envisagée pour le mois de septembre 2025. Un prochain point à l'ordre du jour abordé en conseil municipal, courant juillet 2025, viendrait en détailler le contenu, notamment l'engagement des parties sur les modalités d'une dation en paiement sur laquelle est basé l'engagement mutuel.

Il est précisé que le bâtiment « ancienne école » est classé dans le domaine public de la Commune et ferait l'objet d'une procédure de déclassement en lien avec les services d'Alès Agglomération afin que le service public de la médiathèque, dont elle détient la compétence, soit transféré dans la nouvelle salle communale.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et procédé au vote, décide à l'unanimité :

- D'approuver le principe de l'orientation des projets de construction annoncés en lieu et place du bâtiment « ex-brocante » et bâtiment « ancienne école »,
- De publier un appel à manifestation d'intérêt afin de recueillir des candidatures intéressées pour initiative privée : l'orientation serait de proposer et réaliser un ensemble des projets, résidence sénior adaptée, salle communale et logements locatifs,
- D'approuver l'opération de cession globale qui s'en suivrait selon les orientations susvisées : par exemple, un opérateur privé pourrait s'engager à démolir le bâtiment « ex-brocante » pour y construire une résidence sénior qu'il conserverait et une salle communale qu'il dédierait à la Commune, ainsi que la rénovation du bâtiment « ancienne école » qu'il conserverait pour y construire des logements destinés aux nouveaux résidents.
- D'engager une procédure de déclassement du bâtiment « ancienne école » en lien avec les services compétents d'Alès Agglomération, afin de prévoir le transfert de la médiathèque vers la nouvelle salle communale,
- D'autoriser le Maire à signer tout documents contractuels nécessaires à la mise en œuvre de ces projets dans l'intérêt général de la commune.

Adopté à l'unanimité

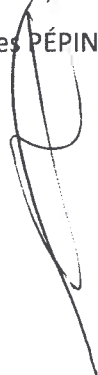
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.

Fait à Sainte Cécile d'Andorge, le 6 juin 2025

Le président de séance,

Le Maire,

Jacques PÉPIN.



Le secrétaire de séance,

Le 1er adjoint au Maire,

André DUMAS

