

## **DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt et un, le premier avril, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, convoqué en urgence le 29 mars 2021 en vertu de l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni en séance extraordinaire au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de François GAUTHERON, Maire, pour délibérer des questions suivantes.

Etaient présents : Mr GAUTHERON François, Mme BLOT Séverine, Mr BLANLUET Christophe, Mr TRITKI El Mostafa, Mr REVENU Bruno, Mr GARNIER Sébastien, Mr THOMAS Jean-Charles, Mr ROGUE Vincent, Mr DUMAS Yannick, Mr PANNETRAT Jacky, Mr GAGNAUD Christophe et Mme CHABANNES Marie José

Absents excusés : Mme BOUAOUIT Geneviève (pouvoir à Mr GAUTHERON), Mme ROBIN Eloïse et Mr GAGNEPAIN Emmanuel

Secrétaire de séance : Mme BLANLUET Christophe

Pendant le couvre-feu, l'assistance aux débats des organes délibérants ne constituant pas un motif d'autorisation de sortie dérogatoire, la réunion s'est donc déroulée en l'absence de public (et aucun journaliste n'était présent).

\* \* \* \* \*

### **DESIGNATION SECRETAIRE DE SEANCE**

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mr Blanluet Christophe se propose en qualité de secrétaire de séance, ce qu'acceptent les membres du Conseil Municipal.

### **2021/0022 VALIDATION DU CARACTERE D'URGENCE DE LA CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

M. le Maire rappelle que l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que dans les communes de moins de 3 500 habitants le délai de convocation du Conseil Municipal est fixé à trois jours francs au moins avant le jour de la réunion. En cas d'urgence, le délai peut toutefois être abrégé par le Maire sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc. Le Maire doit rendre compte dès l'ouverture de la séance au Conseil Municipal, qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

En application desdites dispositions, une convocation du Conseil Municipal en urgence a été envoyée en date du 29 mars 2021, soit deux jours francs avant la séance extraordinaire du 01<sup>er</sup> avril 2021. A noter que Mr le Maire en a informé préalablement par mail les conseillers le samedi 27 mars 2021 après-midi.

M. le Maire explique que l'urgence de cette réunion tient à ce que le calendrier de la vente sur saisie - actuellement programmée le 06 avril 2021 - des biens fonciers et immobiliers d'Anne-Marie et Gérard Cayre oblige le Conseil à se positionner dès cette semaine sur son intervention éventuelle dans le dossier.

La délibération du Conseil étant à transmettre à l'avocat de Mr et Mme Cayre au plus tard le 02 avril, veille du week-end de Pâques, il fallait convoquer le Conseil au plus tard le 01<sup>er</sup> avril,

mais le délai normal de convocation de 3 jours pleins ne pouvait être respecté à partir du lundi 29 mars, jour d'envoi des convocations.

Le Maire a donc dû décider le dimanche 28 mars d'utiliser la procédure d'urgence (délai d'un jour franc seulement), qui doit être acceptée par le Conseil pour que ses délibérations soient validées.

VU l'exposé du Maire,

CONSIDERANT l'urgence au regard de la procédure de la vente sur saisie des biens fonciers et immobiliers de Mr et Mme Cayre Gérard,

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité, valide la procédure d'urgence de convocation du Conseil Municipal.

### **2021/0023 ACHAT TERRAINS MR ET MME CAYRE**

Le Maire rappelle l'historique du dossier de l'acquisition envisagée par la Commune de terrains appartenant à A-M. et G. Cayre, qui a fait l'objet de sa part de très nombreux mails envoyés à tous les conseillers pour les informer de son évolution complexe et presque quotidienne.

L'annonce concernant la vente sur saisie judiciaire prévue le 06 avril 2021 de tous les biens fonciers et immobiliers de Mr et Mme Cayre a été reçue en Mairie le 24 février 2021.

Le dossier fut très vite ouvert par le Maire, à la demande de plusieurs habitants de la Commune, autour de l'idée d'aider simplement les époux Cayre à dégager leur caution de 79 000 € mise en garantie d'un prêt contracté par leur fils auprès d'une banque.

Le principe d'une acquisition de 4 terrains à bâtir pour une somme de 80 000 € avait été exposé par le Maire dans une consultation par mail adressée à l'ensemble des conseillers le 21 mars, et avait été validé par 9 conseillers dès le 22 mars, les 5 autres Conseillers ne s'étant pas manifestés depuis.

Les premières discussions avec les avocats des parties firent apparaître que le montant de la caution à lever était de 116 000 € et non de 79 000 €.

La visite publique organisée par l'huissier fit apparaître que la SAFER était bien décidée à enchérir lors de l'adjudication de vente prévue le 06 avril.

Dans le même temps, une proposition d'achat avait été formulée auprès des époux Cayre par une entreprise, mais pour une partie seulement du lot des terrains mis en vente, qui permettait de dégager la caution, mais n'était pas recevable car elle concernait des biens saisis pour une partie seulement du lot mis en vente.

La consultation par le Maire de l'Administration des Domaines s'étant révélée infructueuse - car le montant de l'acquisition envisagée était inférieur au seuil de 180 000 € - il restait à faire procéder à une évaluation de la valeur marchande des terrains par deux professionnels de la construction immobilière.

C'est alors que la discussion avec l'Agence ORPI de La Machine a conduit le Maire à requalifier le dossier, en dépassant la seule prise en compte du soutien financier à apporter aux époux Cayre, pour saisir une opportunité exceptionnelle pour la Commune de création à court et moyen terme d'un patrimoine foncier constructible.

En effet, la Commune de Sougy-sur-Loire a connu depuis les années 90 une expansion forte et continue (de 490 à 650 habitants), qui lui a permis réaliser de nombreux équipements et d'offrir de nouveaux services, alors même que le Département de la Nièvre, autant que toutes les villes voisines (Decize, Imphy, La Machine, St-Léger-des-Vignes) observaient un régression démographique assez sévère.

Mais cette croissance très favorable s'est arrêtée depuis plusieurs années, notamment parce que la Commune ne dispose plus - sur les trois lotissements réalisés au fil des années passées - de terrain disponible à proposer aux jeunes couples primo-accédants à la propriété.

Or c'est l'arrivée de cette population jeune sur la Commune qui aiderait à maintenir à long terme la fréquentation de l'Ecole à 4 classes dans le RPI élargi en cours de mise en place, à développer sa population pour rentabiliser ses équipements et élargir son offre de services, à consolider l'activité de ses commerçants et artisans, et à alimenter significativement son budget de fonctionnement par les taxes attachées au foncier bâti et à l'habitation.

Le Maire distribue alors aux Conseillers le dossier détaillé précisant l'opération proposée par l'Agence immobilière ORPI, en rappelant au Conseil que :

- seul le Conseil Municipal a le pouvoir de transformer en terrains constructibles des terrains classés en zone agricole : les autres acquéreurs éventuels des terrains des époux Cayre ne bénéficient pas de cette possibilité de création d'une plus-value très importante (plusieurs centaines de milliers d'€ sur quelques hectares en quelques années)

- la procédure de modification du PLU peut se réaliser en une année, et à un cout limité (commissaire enquêteur, publicité, ..., soit environ 3 000 €)

- compte tenu de la plus-value ultérieure très importante réalisée par la Commune, une indemnisation très confortable (plusieurs dizaines de milliers d'€) de l'agriculteur exploitant – si la validité de son bail reste avérée – est possible pour obtenir de sa part un accord d'éviction des 8 ha de terres agricoles qu'il exploite

- il est très rare que des terrains agricoles soient disponibles à la vente : l'opportunité de la vente sur saisie des époux Cayre est donc particulièrement exceptionnelle

- l'emplacement sur la Commune des terrains à acquérir permet une vente immédiate en l'état d'une dizaine de parcelles constructibles, toutes en façade de la rue du Carnat, et sans autres frais que le bornage : l'acquisition proposée au Conseil des 8,66 ha pour 116 000 € est largement couverte par la seule vente des 10 lots de 1500 m<sup>2</sup> à 10 € / m<sup>2</sup> = 150 000 € après frais de bornage (5 000 € ?) et la réalisation des branchements sur le réseau d'eaux usées en cours de construction (20 000 ?)

- le prix de 10 € /m<sup>2</sup> pour des terrains viabilisés devrait être très attractif, d'autant que la localisation géographique de Sougy est appréciée (les logements en vente ou à louer trouvent facilement preneurs) et que les taxes locales sont notoirement peu élevées

- une viabilisation à moindre frais (100 000 € ?) d'une vingtaine d'autres parcelles constructibles dans les années à venir est possible sur les 7 ha résiduels du grand terrain agricole, en en laissant une partie importante en bord de la D 981 en zone verte de végétaux, d'arbustes et de grands arbres : la plus-value totale alors dégagée - peut être sur une dizaine d'années - serait certainement de l'ordre de 200 000 €

- et si le marché foncier se tassait, malgré la bonne image dont bénéficie Sougy-sur-Loire auprès des acheteurs, et malgré aussi le coup de pouce attendu du fait de la COVID et du télétravail, bientôt favorisé par l'arrivée imminente de la fibre optique dans la Commune, la réalisation de la viabilisation pourrait être différée ou même abandonnée.

Mais - même dans ce cas - la valeur des 7 ha, achetée à 4 000 € /ha, permettrait sans aucun doute une revente facile ou une location à l'année (vente d'herbe) rentable

- au final, et sur le long terme d'une décennie, le budget de fonctionnement de la Commune bénéficierait d'un complément de ressources fiscales de l'ordre d'un minimum de 27 000 €/an (30 logements de 800 à 1 000 € / an) ce qui n'est pas négligeable.

En conclusion de cet exposé, le Maire rappelle aussi que

- l'endettement actuel de la Commune permet de souscrire un emprunt supplémentaire de 120 000 € dédié à l'achat des terrains, sur une durée de 10 ans avec un différé de remboursement de 2 ans (procédure de modification du PLU, bornage, branchements assainissement, promotion / commercialisation, ...) permettant des annuités sensiblement voisines du calendrier des ventes de parcelles (2 / an) : l'opération se débouclerait toute seule sans autofinancement, et serait pratiquement indolore pour la trésorerie de la Commune

- l'opération permet de résoudre les difficultés rencontrées par les époux Cayre : si la vente du 06 avril est annulée (suite à la prise en considération du dossier de surendettement, ou suite au COVID 19), il devient possible pour la Commune de négocier en direct avec la banque qui détient la caution de 116 000 € des époux Cayre ; et si la vente est maintenue ou reportée, il sera possible à la Commune de proposer l'opération à l'acquéreur (qui pourrait être la SAFER, laquelle enchérira certainement le 06 avril, et avec laquelle le Maire est en contact sur ce dossier)

- l'opération permet également le maintien comme exploitant de l'agriculteur en place sur la presque totalité des terres qu'il exploite actuellement, ce qui évite d'ajouter un stress supplémentaire dans une famille éprouvée, quel que soit l'avis que chacun peut avoir sur la situation actuelle assez désolante.

Un débat s'installe au Conseil sur tout ce qui précède, qui fait apparaître de la part de plusieurs Conseillers des hésitations, incertitudes ou interrogations sur la faisabilité réelle de l'opération, le déroulement du calendrier prévisionnel, la revente des parcelles, son impact sur l'endettement de la Commune. et notamment sur les questions suivantes :

- la Nièvre continue - et pour longtemps sans doute - à perdre des habitants : la demande de parcelles sur Sougy sera-t-elle au rendez-vous de l'offre de la Commune ? et même si la Commune pratique une politique commerciale dynamique ?

- la Nièvre vieillit et les emplois continuent à se raréfier, ce qui conduit les jeunes à quitter massivement le Département : pourquoi s'installeraient-ils à Sougy-sur-Loire ?

- l'engouement pour le télétravail concernera-t-il la Nièvre ?

- l'exode annoncé des urbains ne bénéficiera-t-il pas aux villes moyennes ou petites, où la fiscalité reste raisonnable, plus qu'à la ruralité profonde ?

- les nuisances sonores de la scierie, à proximité des parcelles, ne sont-elles pas particulièrement dissuasives pour les futurs acquéreurs ?

- est-on certain de l'issue favorable de la procédure de modification du PLU, compte tenu de la priorité accordée aux intérêts des exploitants de terres agricoles, et au maintien souhaité sans changement d'affectation, dans beaucoup d'instances Départementale et Nationales, de la surface agricole utile exploitée ?

- l'éviction de l'exploitant en place, même avec une forte indemnité de résiliation de son bail, et même sur une surface limitée, sera-t-elle possible ?

- l'endettement de la Commune augmentera encore : est-ce bien raisonnable, même si une capacité de remboursement équivalente est dégagée ?

- il s'agit finalement – au moins au départ – d'une affaire « familiale » : est-ce le rôle de la Commune de s'occuper de son règlement, même si elle peut être indirectement intéressée à la solution ? et le dossier concernant l'exploitant agricole sera-t-il réglé pour autant ?

Ces échanges faisant apparaître que le Conseil restait divisé sur la décision à prendre, il est décidé de procéder à un vote à bulletins secrets, qui donne le résultat suivant :

- conseillers présents : 12 + 1 procuration

- POUR la proposition d'achat des terrains : 5 votes
- CONTRE la proposition d'achat des terrains : 8 votes

La proposition est donc rejetée à la majorité ; le Maire en informera les époux Cayre et leur avocat.

Le Maire se rendra sans doute en spectateur à la vente du 06 avril si celle-ci est maintenue, afin d'observer l'évolution du dossier et de connaître rapidement l'identité d'un éventuel acquéreur des terrains, ainsi que le prix de l'acquisition.

Rien ne restant à l'ordre du jour, Monsieur le Président déclare la session close.

La séance est levée à 21 heures 00.

Délibéré en séance, les jours et an susdits.

Délibérations numérotées 2021 / 0022 à 2021 / 0023.