

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Le premier juillet deux mille vingt-et-un à dix-neuf heures, le Conseil municipal légalement convoqué le vingt-quatre juin deux mille vingt-et-un, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Véronique LAUNAY, Maire.

Etaient présents :

Mme LAUNAY Véronique, M. CHARRIER Miguel, Mme BERTRAND Virginie, M. MILCENDEAU Gérard, Mme PONTREAU Nadine, M. ROUSSEAU Alain, Mme BERNABEN Marie, M. LEROY Bruno, Mme VRIGNAUD Céline, M. CAILLAUD Daniel, M. BETHUS Jacky, Mme LOZET Christel, Mme MILCENT Anne, Mme PONTOIZEAU Nadia, M. JOLIVET Grégory, M. BARRAS Stéphane, Mme LIZE MICHAUD Murielle, Mme PRUVOT Edwige, M. PORTOLEAU Pascal, M. CHARTIER Emmanuel, Mme ROBERT DUTOUR Diane, M. MATHIAS Yves, M. LEPLU Christian, M. EVEILLÉ Pierre-Jean, Mme CUCINIELLO Gaëlle, Mme RIVIÈRE Amélie et M. HOREAU Vincent

Absents :

M. PALVADEAU Christian et Mme BURGAUD Laure

A été élue secrétaire :

Mme ROBERT DUTOUR Diane

Services techniques municipaux

DÉLIBÉRATION N°2021_047 DU 01/07/2021

OBJET : Restructuration et extension de la gendarmerie de Saint-Jean-de-Monts : approbation du programme des travaux et du coût global modificatif - Acceptation des conditions juridiques et financières de l'opération

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le décret 93-130 du 28 janvier 1993, relatif aux modalités d'attribution de subventions aux collectivités territoriales pour la construction de casernements de gendarmerie ;

VU la circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale ;

VU le référentiel des besoins concernant l'opération immobilière de Saint-Jean-de-Monts et son annexe le référentiel relatif au traitement de l'accessibilité des zones dédiées ;

VU la délibération du Conseil municipal n°2016_52 du 7 juillet 2016, portant adoption du projet d'extension des logements de la brigade de Gendarmerie ;

VU la délibération du Conseil municipal n°2019_080 du 19 décembre 2019, abrogeant la délibération n°2019_010 du 3 avril 2019 et portant approbation du programme des travaux et du coût global, et acceptation des conditions juridiques et financières de l'opération ;

VU le coût prévisionnel définitif des travaux arrêté par le maître de l'ouvrage à l'issue de l'avant-projet définitif présenté par le maître d'œuvre ;

Rapporteur : Jacky BETHUS, conseiller municipal

EXPOSÉ

Descriptif sommaire de l'opération

La Commune de Saint-Jean-de-Monts est propriétaire des locaux de la Gendarmerie située Boulevard Leclerc. Cet équipement municipal construit sur 6 331 m² comprend 3 bâtiments composés :

- de locaux de services (bureaux, local d'accueil, salle de travail, magasin, archives, chambres de sureté ...)
- de locaux techniques (garages, atelier ...)

- 9 logements avec garage.

Compte tenu de l'évolution des effectifs et de contraintes organisationnelles différentes depuis la construction de cet ensemble immobilier, les locaux de travail se révèlent être aujourd'hui inadaptés et les logements insuffisants. Il est rappelé que certains gendarmes sont hébergés chez des particuliers, en dehors de la caserne, ce qui pose des questions relatives à la sécurité des personnels concernés.

Dans ce contexte, il devient nécessaire de restructurer les bâtiments existants pour disposer de locaux de services et techniques en adéquation avec les besoins évolutifs de la Gendarmerie. Le projet comprend également, sur un terrain acquis par la Commune dans le cadre d'un échange foncier avec l'Office National des Forêts, une extension du secteur hébergement avec la construction de nouveaux logements. Par délibération n°2016_52 du 7 juillet 2016, le Conseil municipal a reconnu le caractère d'intérêt général de ce projet.

Les logements, destinés à accueillir les gendarmes et leur famille, sont répartis comme suit :

- 1 T2 de 52 m²
- 4 T3 de 70 m²
- 3 T4 de 88 m²
- 1 T5 de 106 m².

Les superficies sont exprimées en surfaces utiles, soit 702 m², auxquelles s'ajoutent les circulations et locaux annexes (garages notamment).

Il est précisé que la restructuration des locaux de services et techniques sera organisée en site occupé. Les aménagements des locaux existants seront pensés pour faciliter les accès et leur utilisation par les personnes à mobilité réduite sur l'ensemble des pièces accessibles au public (souci d'éviter les différences de niveaux entre les locaux, permettre un cheminement aux abords du bâtiment à différents types de handicaps : fauteuils, malvoyants, etc).

Les logements neufs seront également conçus pour faciliter leur usage par les personnes à mobilité réduite.

La compacité sera recherchée sous forme de plusieurs logements imbriqués, afin d'optimiser les consommations énergétiques et la consommation de foncier, ceci en conformité avec le PLU en vigueur. L'accès à l'ensemble des logements est maintenu par le Boulevard Leclerc, mais sera désormais distinct de l'accès aux locaux de services et techniques. Un terrain contigu de 2 400 m² cadastré BD 37, propriété de la Commune de Saint-Jean-de-Monts, maître d'ouvrage, suite à un échange foncier avec l'ONF, sera utilisé pour la construction.

L'opération, dont les conditions de terrain et de cadre juridique ont été agréées par le Ministère de l'Intérieur par décision n° 89/CAB/AdO/CT du 5 octobre 2017, peut bénéficier d'une subvention de l'Etat. Cette subvention d'investissement représentera 20 % du coût plafond de l'unité-logement (fraction individuelle, pour un gendarme, des locaux de travail et d'habitation) à la date de la demande de subvention. Elle sera calculée sur la base de neuf (9) unités-logements (UL).

Par ailleurs, cette opération donnera lieu au versement d'un loyer annuel, comprenant le terrain et les constructions, dont le montant s'élèvera à 6 % du coût plafond et restera invariable durant la durée du bail initial de neuf ans. Le montant sera arrêté à l'entrée dans les lieux et viendra en complément du loyer annuel existant.

Pour concrétiser cette opération, une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée à une agence d'architecture, dans le respect des règles applicables aux marchés publics, sur la base du programme de l'opération. À l'issue de l'avant-projet définitif présenté par le maître d'œuvre, le montant prévisionnel des dépenses et le plan de financement sont modifiés.

MONTANT PREVISIONNEL DES DEPENSES DE L'OPERATION TTC

Montant prévisionnel des travaux :	2 589 804 €
- dont création de logements : 1 549 836 € TTC	
- dont restructuration bureaux et logements existants : 1 039 968 € TTC	
Montant prévisionnel des études (maîtrise d'œuvre, contrôle technique, OPC, SPS, assurance dommage-ouvrage).	257 690 €
Echange foncier – Estimation de France Domaine	52 800 €

Montant prévisionnel des frais annexes (réseaux, clôture et frais divers)	163 282 €
Montant prévisionnel total	3 063 576 €

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention d'Etat escomptée	20 % du coût plafond de l'unité-logement x 9 UL
Fonds de soutien 2021 – Conseil départemental	152 787,69 €
Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de la Vendée	Plafond de 100 000 €
Participation Ville - terrain : autofinancement - constructions : emprunt	Solde

Calendrier prévisionnel de l'opération

Sous réserve des validations des différentes étapes, le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- notification du marché de maîtrise d'œuvre : octobre 2020
- études de la phase Esquisse à la phase DCE : octobre 2020 – 1^{er} semestre 2021
- démarrage des travaux (restructuration et construction) : 2^{ème} semestre 2021
- travaux de restructuration : 24 à 36 mois.

Afin de concrétiser cette opération, l'assemblée délibérante est invitée à approuver le programme de l'opération, le coût d'objectif et les modalités de versement du loyer, à accepter la conduite du projet dans les conditions du décret 93-130 du 28 janvier 1993, et selon le référentiel d'expression des besoins, y compris son annexe, ainsi qu'à autoriser Madame le Maire à solliciter les subventions nécessaires.

DÉCISION

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **DIT** que la présente délibération abroge la délibération n°2019_080 du 19 décembre 2019 ;
- **S'ENGAGE** à conduire ce projet immobilier dans les conditions juridiques et financières du décret 93-130 du 28 janvier 1993, relatif aux modalités d'attribution de subventions aux collectivités territoriales pour la construction de casernements de gendarmerie, et plus précisément de la décision n° 89/CAB/AdO/CT du 5 octobre 2017, émise par le Ministère de l'Intérieur ;
- **APPROUVE** le programme relatif à l'opération de restructuration de l'actuelle gendarmerie et la construction de nouveaux logements, pour un coût global maximum alloué à cette opération de 3 063 576 € TTC, dont 2 589 804 € TTC dédiés à l'ensemble des travaux ;
- **PRECISE** que ce programme s'inscrit dans le cadre du référentiel d'expression des besoins définis par la DGGN/DSF/SDIL/BPI par décision d'agrément de principe et de son annexe, le référentiel relatif à l'accessibilité des zones d'accueil des unités recevant du public ;
- **DONNE** son accord ferme et sans réserve sur les conditions de versement du loyer par l'Etat présentées ci-avant ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à solliciter les subventions auprès de l'État et des autres organismes financeurs, le cas échéant.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an susdits, et ont, après lecture, signé tous les membres présents.

A Saint-Jean-de-Monts, le deux juillet deux mille vingt-et-un.

Le Maire



Véronique LAUNAY

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR LE MAIRE
COMPTÉ TENU DE SON DÉPÔT EN
SOUS-PRÉFECTURE,

LE

ET DE LA PUBLICATION,

LE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes - 6, allée de l'île Gloriette - 44041 Nantes cedex – dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception à l'autorité de contrôle conformément aux articles R 46 à R 65, R 102 et R 104 du Code des tribunaux administratifs et cours administratives d'appel.