

PV 45 DU CONSEIL MUNICIPAL du 11 juin 2024

Membres présents : Bernard FERRET – Nicolas BONDUELLE – Francine DANIEL – Sylvain RICOLA – Marie BERGOUGNOUX – Michel PIERIE – Nicolas RAYNAL – Nicolas TRICHAUD – Alistair MOON – Sébastien ALAUZET – Gilles FORT – Jacques RIVIEYRAN

Absent (s) (es) excusé (s) (es) : Guilène ANDURAND – Verena VOARINO – Sandrine VILLENEUVE

Procuration (s) : Véréna VOARINO à Michel PIERIE – Guilène ANDURAND à Bernard FERRET

Secrétaire de Séance : Gilles FORT

Quorum : 8

Date de convocation : 05/06/2024

I. Approbation du Procès-verbal N° 44 du 14 mai 2024

Adopté à l'unanimité.

II. Délibérations

1) Décision modificative N°1 Budget Bâtiments locatifs communaux 2024

Lors du dernier conseil, il avait été délibéré l'acquisition d'un ensemble immobilier composé d'une maison située 10 place du Vieux Pressoir, parcelle B96 et d'un garage situé Avenue des Vignes, à côté du pôle santé, parcelles C255 et C256.

Il est désormais nécessaire d'inscrire cette opération au budget bâtiments locatifs communaux 2024 par le biais de la Décision Modificative N°1 suivante :

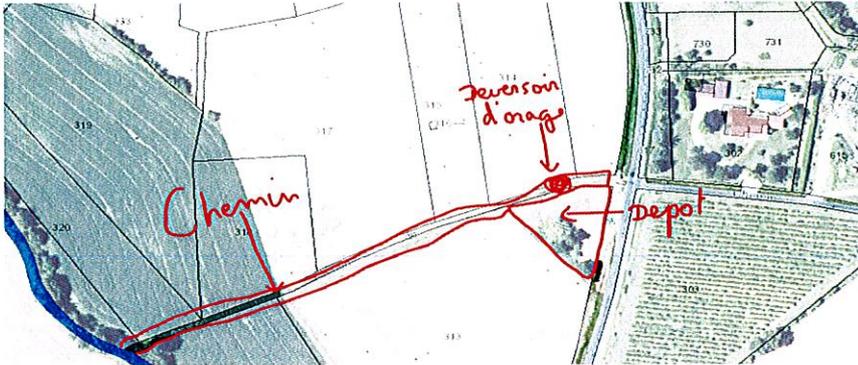
OPERATION	AUGMENTATION DE CREDITS DE RECETTES	AUGMENTATION DE CREDITS DE DEPENSES
OP 275 – 10 place du Vieux du Pressoir – compte 2132 « Bâtiments privés »		154.000 €
OP 275 – 10 place du Vieux du Pressoir – compte 1321 « Etat et établissements nationaux »	1.000 €	
OP 275 – 10 place du Vieux du Pressoir – compte 1322 « Régions »	7.000 €	
OP 275 – 10 place du Vieux du Pressoir – compte 13251 « GFP de rattachement »	31.000 €	
OP 275 – 10 place du Vieux du Pressoir – compte 1641 « Emprunts en euros »	115.000 €	
TOTAL	154.000 €	154.000 €

Question portée au vote : Pour ou contre la signature de la DM N°1 Budget bâtiments locatifs communaux 2024 ?

Pour	Contre	Abstention
14	0	0

2) Echange chemin rural « Ancien chemin de Lagarrigue » et d'une partie de la parcelle C313 – Autorisation de signature

Lors du Conseil du 09 avril 2024, il avait été abordé en questions diverses, l'échange d'une partie du chemin de servitude de notre déversoir d'orage situé « Ancien chemin de Lagarrigue » qui aboutit au ruisseau de la Saudrone (en bord de RD3 face au chemin de Ballarand) contre le dépôt de gravier situé juste à côté (voir ci-dessous). S'il devait y avoir un accord, la servitude d'accès devrait être confirmée et maintenue.



Le conseil avait alerté sur les risques de dépôts sauvages et s'était prononcé pour un accord de principe à l'échange susmentionné et au maintien de la servitude.

Le conseil municipal décide de faire l'échange sur un tarif de 1€ le m² et le partage des frais de notaire et de bornage entre les 2 parties.

Afin de procéder à cet échange, il est nécessaire de donner l'autorisation à Monsieur le Maire à signer l'acte notarié d'échange et tous les documents y afférents.

Question portée au vote : Pour ou contre l'échange présenté ci-dessus et l'autorisation de signature donné à M. le Maire pour procéder à cet échange ?

Pour	Contre	Abstention
14	0	0

3) Signature d'une convention d'occupation temporaire et révocable du domaine privé pour une pièce de la maison 2 rue des Pavillons

Il est rappelé que l'EPF est propriétaire du bien, mais qu'en application d'une convention relative à la « jouissance et gestion des biens acquis par l'Etablissement public foncier » l'EPF a, par procès-verbal en date du 11 mai 2023, confié à la commune la gestion et la garde de la parcelle précitée.

La commune est habilitée, après information de l'établissement, à consentir sur les biens dont elle assure la gestion et la garde « *des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat* ».

Afin de répondre aux sollicitations d'un professionnel à la recherche d'un local pour y exercer son activité de coach professionnel, il est proposé de louer en mode bail précaire d'une durée maximum d'un an une pièce située au rez-de-chaussée (2^{ème} porte à gauche) de la maison 2 rue des Pavillons et ce pour un loyer de 100€/mois.

Question portée au vote : Pour ou contre la signature de la convention d'occupation temporaire et révocable d'une pièce située 2 rue des Pavillons ?

Pour	Contre	Abstention
14	0	0

4) Droit de préemption Urbain parcelle C669

Le 7 juillet 2020 le conseil municipal par délibération a limité la délégation de préemption au Maire en application de l'article L240-1 du Code de l'Urbanisme pour les biens dont la valeur dépasse 200 000.00 €.

Il revient donc au conseil municipal de se prononcer sur la préemption des parcelles **C669 sise** au 5ter côte de Senouillac d'une contenance totale de 1904 m² et comportant une maison d'habitation, le tout pour un prix de deux cent vingt-huit mille euros (228 000,00 €).

Question portée au vote : Pour ou contre la préemption de cet ensemble foncier ?

Pour	Contre	Abstention
1	13	0

M. Gilles FORT se prononce POUR le droit de préemption urbain.

III. Questions diverses

1. Financement Lieux de vie

M. le Maire faisait part du fait qu'il ne serait pas exclu du besoin de contracter un prêt relai afin de remettre à niveau notre trésorerie consommée par les divers projets commencés.

Il s'avère qu'à ce jour nous devrions avoir assez de crédit de trésorerie et pouvoir attendre le versement des dotations de l'état.

Cela ne nous empêche pas de commencer de rechercher les financements spécifiques aux projets du lieu de vie, susceptible de commencer en septembre. Les marchés devraient être déposés au 17 Juin.

Monsieur le Maire suspend la séance (de 21h à 21h15) et donne la parole à notre secrétaire afin de nous faire part de ses recherches auprès des organismes financiers :

Conclusion : il serait préférable de faire 2 emprunts pour la totalité de nos besoins :

- 1 emprunt long terme de 353.000 € couvrant le reste à charge pour une durée de 20 ans
- 1 emprunt court terme de 463.000 € couvrant les subventions + FCTVA pour une durée de 2 ou 3 ans, remboursable au fur et à mesure des encaissements.

3 banques ont répondu. Voici leurs propositions :

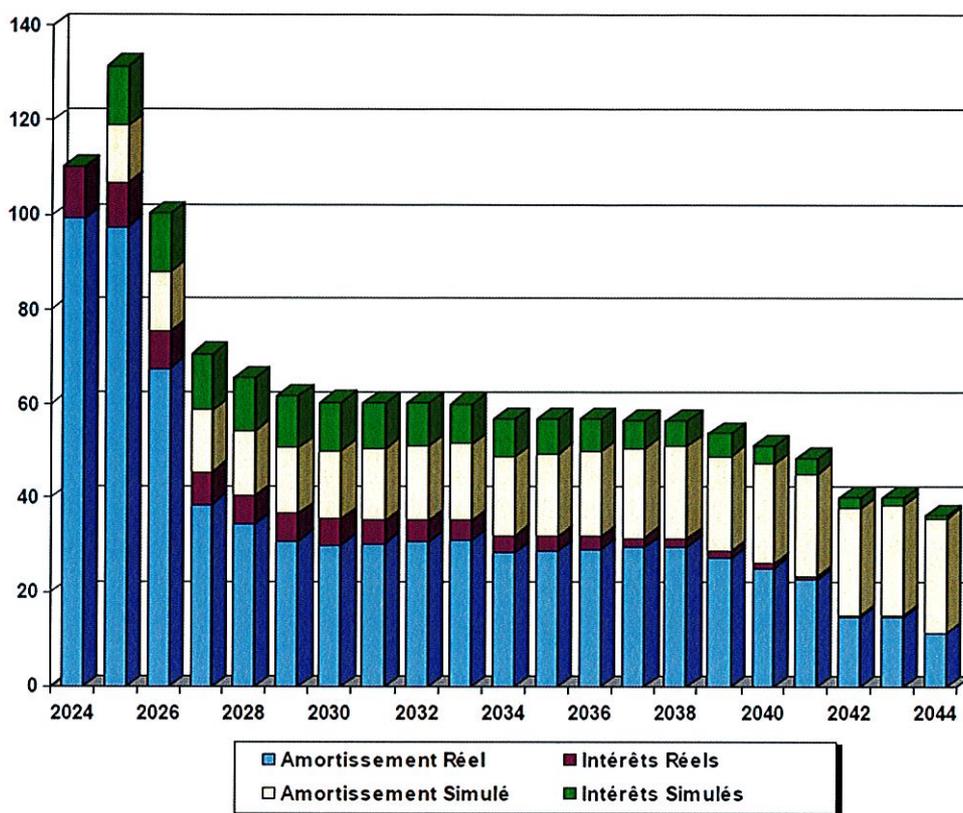
	La Banque Postale	Agence France Locale	Crédit Agricole
Montant :	353 000 €	353 000 €	350 000 €
Durée :	20	20	20
Taux :	3,96%	3,64%	4,03%
1ere annuité :	01/12/2024		
Périodicité :	Trimestrielle	Trimestrielle	Mensuelle
Mode amortissement :	Capital constant	Échéances contantes	Échéances contantes
Montant échéance :	8 877 €	6 231,02 €	2126,47
Coût intérêts :	142 506,15 €	145 481,60 €	160 352,33 €
Frais dossier :	353 €	9 500,00 €	420,00 €
Coût total :	142 859,15 €	154 981,60 €	160 772,33 €

Montant :	463 000,00 €	463 000,00 €	463 000,00 €
Durée :	3 ans	3ans	2 ans
Taux :	4,91%	3,59%	EUR 3 Mois +0,55%
1ere annuité :			
Périodicité :	Trimestrielle	Trimestrielle	Trimestrielle
Coût intérêts 2 ans :	45 466,60 €	33 243,40 €	39 836,52 €
Frais dossier :	389,00 €	- €	555,60 €
Coût total :	45 855,60 €	33 243,40 €	40 392,12 €
COÛT TOTAL	188 714,75 €	188 225,00 €	201 164,45 €

Afin de pouvoir comparer sur des mêmes bases les différentes propositions, le coût total cumule les intérêts et les frais de dossier des 2 prêts en intégrant une mobilisation totale du prêt court terme sur 2 ans.

Ainsi, l'Agence France Locale est la mieux placée. L'Agence France Locale est une banque qui prête uniquement aux collectivités locales. Pour pouvoir signer un prêt, il faut adhérer et amener un capital initial calculé sur l'encours de dette de la collectivité et les recettes réelles de fonctionnement. Pour notre commune, l'adhésion est de 9.500 €. Ce montant ayant été intégré dans la comparaison des propositions bancaires, l'AFL reste tout de même la banque la mieux placée. Si nous adhérons aujourd'hui à cette banque, nous pourrions ensuite profiter de propositions supplémentaires et faire jouer la concurrence avec les autres banques pour nos futurs projets.

Voici une simulation des remboursements des annuités sur les 20 prochaines années intégrant le lieu de vie :



Emprunts arrivant à terme :

1/11/2025 : Emprunt travaux mairie = 2400 € / mois

31/07/2026 : Terrain de côte de Senouillac = 5066 € / trimestre

10/11/2026 : Voirie Bourdet + ateliers municipaux = 3900 € / trimestre

2. Projet MAM

Le permis de construire est déposé et, on peut maintenant, sur la base des plans version projet définitif, déposer la demande de dossier de subvention auprès de la CAF.

Les plans sont présentés au conseil, tout en sachant qu'ils ont été réalisés en accord avec les assistantes maternelles et validés par la PMI et la CAF.

Une remarque est faite sur la nécessité de positionner un passage piéton face à l'entrée. Cela sera étudié car la problématique est la même pour l'accès à la mairie et au futur passage piétonnier qui traversera le terrain de la maison 2 rue des pavillons depuis le parking bas.

Une bonne nouvelle : La délibération du conseil précédent qui demandait une rallonge de subvention de l'état suite à la baisse de la participation de la CAF a porté ses fruits, puisqu'il nous a été accordé une subvention de 100K€.

3. Maison/ garage rue des jardins

Notre maître d'œuvre a présenté une première esquisse relativement intéressante qui rentre dans le budget impartit au projet. La présentation est faite aux membres présents, quelques points restent à affiner avant de passer au stade APD (Avant-Projet Définitif).

4. Borne à incendie

Suite à la délibération modificative du dernier conseil la subvention a été portée de 50% à 80% sur les financements de l'état auprès des enveloppes des "fonds verts".

5. Conseil d'École

Les effectifs de la rentrée scolaire 2024/2025 seraient à ce jour de 87 enfants. Mme la Directrice a fait état des activités pédagogiques de l'année. A noter : le 2 juillet une sortie accrobranche pour tous les élèves à Puylaurens, le mercredi 3 juillet l'accueil des petits nouveaux et le 4 juillet la nuit de la lecture.

Bâtiments : présence de Mme Anne JACOPE et de M. Franck LAMY le nouveau directeur des bâtiments. Ce dernier a pu faire un point sur les travaux et investissements à venir : pose de panneaux photovoltaïques en autoconsommation sur la toiture de la maternelle, pose des portes anti panique au niveau de la maternelle. De nombreux travaux et investissements devraient être réalisés dans le cadre de la rénovation énergétique en 2025. Il est également prévu la création de barbacanes sur le mur de la cour "du haut" et le rebouchage des fentes sur l'enrobé de la cour entre les acacias.

Le seul écueil reste la fibre qui n'est toujours pas activée. Ce problème récurrent semble bloquer entre SFR fibre et l'opérateur de l'agglomération.

Mme JACOPE annonce la mise à disposition par l'agglomération de kits "développement durable" (hôtels à insectes, récupérateurs d'eau, panneaux solaires) et également un plan arbre pour 2025.

6. Caméra

Le débat est remis autour de la table suite à la demande d'administrés qui se plaignent de rodéos autos et motos et divers petits trafics sur le parking devant la mairie ou sur la place du Vieux Pressoir au milieu de la nuit.

- Le conseil reste partagé sur la nécessité de mettre en place une vidéo-surveillance.
- La Mairie doit se rapprocher de son référent Gendarmerie pour lui faire part du sujet.
- La mise en place d'une « Participation Citoyenne » serait une alternative à la vidéoprotection.

7. Tour de gardes aux prochaines élections législatives

Les plannings de permanences ont été établis.

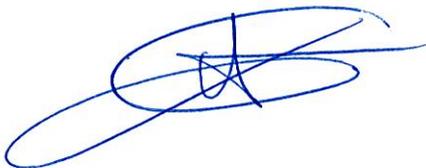
8. Préparation du 14 juillet

Fin de séance à :

Prochain conseil le : 9 juillet 2024

Le Maire,

Bernard FERRET



Le Secrétaire de séance,

Gilles FORT

