

## **CONSEIL MUNICIPAL Du 25 fevrier 2019**

**DATE DE CONVOCATION** : 11 février 2019

**NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX** : 11

**PRESENTS** : M. RIVIER : *maire*, M. DESVEAUX, Mme CALVET: *adjoints*, M. CLOIX, M. ROHI  
M. GOUTTE, M. MONTEILLET, Mme HOMMET, Mme CRISTOL, M.HERAN: *conseillers  
municipaux*.

**ABSENTS EXCUSES** : M. ROCHETTE

**SECRETAIRE DE SEANCE** : M. CLOIX

**DEBUT DE LA SEANCE** : 19H10

➤ **Validation du compte rendu du dernier conseil municipal du 10 décembre 2018 à l'unanimité des membres présents.**

### ➤ **Logements au-dessus de la mairie, convention avec Sud Massif Central Habitat**

Pas de nouvelles de Monsieur BLANC (directeur Sud Massif Central) malgré les multiples appels / messages. Monsieur le Maire reprendra contact afin de finaliser ce projet.

### ➤ **Travaux Maison Mazéran**

Constat de départ :

- les appartements sont de plus en plus difficiles à louer (un seul appartement est loué)
- il est très compliqué d'avoir des locataires fiables sur la durée
- les 4 appartements sont fortement dégradés
- l'isolation inexistante rend l'immeuble très difficile à chauffer
- le chauffage n'est plus adapté (trop couteux)
- des montants de subventions importants sont en ce moment alloués par l'état

**Détail des 4 solutions possibles pour l'avenir de Mazéran :**

Ne rien faire

La situation aujourd'hui :

Charges d'emprunt : 13.000€

Loyers attendus cette année (un appartement) : 4.000€

Déficit : **-9.000€/an** (impactant le budget communal)

2) Vente de Mazéran

La maison est estimée entre 120.000 € et 130.000 € par le cabinet PEYROTTE. Moyenne 125.000 €.

Si l'immeuble est vendu, cela signifie la nécessité de rembourser les 2 prêts liés à la maison Mazéran :  
prêt acquisition : Capital restant dû : 115.000€

- prêt travaux : KR D : 37.700€

Montant total : 152.700€

Différence à charge de la commune : **27.700€**

Comme vu lors du précédent CM lors de l'étude du réaménagement, le remboursement anticipé du prêt nécessite de payer des IRA (indemnités de remboursement anticipé) à DEXIA d'au moins 60.300€.

Soit un différentiel total de **67.700€** à charge pour la commune.

### 3) Travaux de remise en état intégral (chauffage + rénovation) (HT)

- le chauffage (devis) :  
117.000€ (chauffage + silo)  
4.000€ (isolation toit)  
11.000€ (Vide sanitaire)  
132.000€ => Subventions validées : 73.300€  
Reste à charge : 58.700€
- Rénovation (devis par architecte) :  
Création de 6 appartements (4x50m<sup>2</sup> et 2x100m<sup>2</sup>)  
280.000€ - 15.000€ (isolation déjà comptée) : 265.000€  
Subventions actées : 87.780€ (DTR) + 46.200€ (Cté de communes)  
Subventions prévisibles : 30.000€ (Région)  
Reste à charge : 101.000€  
MONTANT TOTAL DES TRAVAUX HT (reste à charge) : **158.700€**  
Financement de 158.700€ sur 15 ans ==> environ 1.000€ par mois

### PRÉVISIONNEL

#### *Charges mensuelles*

Prêt en cours : 1.100€ /mois

Nouveau financement : 1.000€ /mois

Total charges : **2.100€ / mois**

#### *Revenus mensuels*

Chaque appartement de 50m<sup>2</sup> : location 350€/mois

Revenus mensuels : 1.400€ /mois

Chaque appartement de 100m<sup>2</sup> : location 550€/mois

Revenus mensuels : 1.100€ /mois

Revenu prévisionnel total : 2.500€ /mois

En appliquant une décote de 20% pour prévoir les absences de locataires, les vacances entre 2 locataires etc...

Total revenu : **2.000€ /mois**

**Déficit : 100€ par mois (1.200€ /an)**

Sécurité : non prise en compte de la possibilité de louer 4 garages (100€ /mois) et le local commercial au RDC (?€), ce qui permettrait de compenser le léger déficit.

A prévoir :

- utiliser une agence pour gérer les locations
- un financement CT pour la TVA
- un financement CT pour les subventions => objectif : ne pas grever la trésorerie de la commune.

#### **A noter :**

Un taux d'occupation supérieur à 63% (7 mois et demi sur 12) permet de faire mieux que la situation actuelle.

**Un taux d'occupation supérieur à 84% (10 mois sur 12) permet de rentabiliser le projet.**

1 ou 2 appartements de 50m<sup>2</sup> peuvent aussi être loués en meublés.

### 4) Travaux à minima (scénario non subventionné)

60.000€ : remise à jour du chauffage et isolation (obligatoire)

Pour un coût global de 100.000€, cela signifie qu'il reste 40.000€ pour les travaux pour 4 appartements soit 15.000€ par appartement (montant qui semble faible pour avoir un résultat).

Chaque conseiller vote pour la solution qui lui semble la plus appropriée.

Solution 1 : 0

Solution 2 : 1 vote

**Solution 3 : 10 votes**

Solution 4 : 0

Abstention : 0

NB : Un conseiller a voté pour deux solutions

➤ **Approbation des statuts de la Communauté des communes du St Affricain Roquefort 7 Vallons**

Limites: une certaine centralisation, prédominance de St Affrique.

Gains : entraide, apports de service (guirlande, matériel), apport de compétences.

**8 voix pour, 0 voix contre, 2 abstentions**

➤ **Débat sur les projets d'aménagement et de développement durables PADD**

Ce document réglementaire prévoit la définition de zones spécifiques (pour 10 ans).

Il sert à l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme.

➤ **Débat sur le rapport d'observations de la Chambre régionales des comptes sur la gestion de la communauté de communes depuis 2012**

**Rien à signaler**

➤ **Indemnités des élus-Modification de l'indice brut de la fonction publique.**

Au 01/01/2019, l'indice brut passe à 1027, il faut donc modifier la délibération prise en 2014 sur les indemnités du maire et des deux adjoints :

**10 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention**

- De fixer le montant des indemnités pour l'exercice effectif des fonctions du maire, des adjoints comme suit :
  - Maire : 17% de l'indice brut terminal en vigueur ;
  - 1<sup>er</sup> adjoint : 6.6 % de l'indice brut terminal en vigueur ;
  - 2<sup>ème</sup> adjoint : 4% de l'indice brut terminal en vigueur ;
- D'inscrire les crédits nécessaire au budget communal à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;  
Cette délibération remplace la précédente du 10 avril 2014.

➤ **Logo de la mairie**

Monsieur le maire présente plusieurs logos sur des fonds de couleurs différentes crée par un administré. Il fait part au conseil d'un exemple de clause de cession des droits d'auteur du logotype qui sera retenu ainsi que la charte d'utilisation qui pourra être mise en place.

**Ouï cet exposé et après en avoir délibéré à 10 voix pour, 0 contre, 0 abstention, le conseil municipal décide :**

- De retenir le logo n° 3 sur fond vert.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la clause de cession des droits d'auteur sur ce logo ainsi que tout acte ci-référent.
- De mettre en place sa charte d'utilisation.

**QUESTIONS DIVERSES**

- Panneaux chutes de pierres : mise en place d'un panneau sur le chemin menant à la source.
- Fuites d'eau 60% : une grosse fuite d'eau a été réparée (100m3/jour).
- Travaux château d'eau (remplacement pompe à chlore, clôture de protection...) Des rambardes intérieures seront prochainement installées.

- Travaux station d'épuration : travaux réalisés d'entretien et de finalisation (coupe des roseaux, installation de regards sur vannes).
- Carnaval : le 29 mars, 4 écoles seront présentes à Tournemire (privé et publique + St Jean + Roquefort)
- Terrain cimetière : agrandissement (1500m<sup>2</sup>) : dossier en cours auprès des propriétaires.
- Stationnement avenue Hippolyte Puech + ralentissement des véhicules: les 2 places du milieu de chaque série de 3 seront supprimées afin de faciliter l'accès des riverains et un « dos d'âne » sera réalisé devant l'école publique.
- Enfouissement des lignes à la Condamine : courant 2019.
- 19 mars : commémoration anciens d'Algérie au monument aux morts, en soirée.

*Fin de séance à 21h*