

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 SEPTEMBRE 2023 à 20h30

L'an deux mil vingt-trois, le cinq septembre, à vingt heures trente, les membres composant le conseil municipal de La Grande Paroisse, se sont réunis à la mairie sur la convocation en date du 29 août 2023 et sous la présidence d'Emmanuel LEDOUX, Maire.

Sur les 23 membres du conseil municipal,

20 étaient présents : QUORUM ATTEINT : Emmanuel LEDOUX, **Maire**, Serge COURROUX, Catherine CAZES, Patrick SPELLER, Annick PROUT RIEU, Jean RIFFAUD, **adjoints**, Claudia AGUILAR, Dimitri ARNOULD, Fabrice AUBERT, Jean-Luc EVEN, Loïck FAGIS, Jean-Claude GALLOIS, Sandrine GERIN, Catherine LESSINGER, Danièle MARTINET CONTANT, Patrice PATAY, Christina QUERMELIN, Vincent ROCHER, Nelly RODIER-NICOLI et Laurence SIMON, **conseillers municipaux**.

1 était absente représentée : Isabelle MALTAVERNE représentée par Annick Prout-Rieu.

2 étaient absents excusés : Mélanie SAGNA et Pierre-Yves THOMAS.

Ce qui totalise 21 votants.

M. Patrick SPELLER a été désigné secrétaire de séance.

❧ ORDRE DU JOUR ❧

Adoption du procès-verbal du 29 juin 2023	Page 02
ADMINISTRATION GENERALE	Page 02
Devenir du café du centre	Page 02
TECHNIQUE	Page 04 à 05
Réhabilitation de la salle des fêtes	Page 04
Vente de terrain à M. Agogué	Page 05
AFFAIRES ET QUESTIONS DIVERSES	Page 05

APPROBATION DU PROCES VERBAL DU 29 JUIN 2023

M. le Maire demande aux conseillers s'ils ont des observations à formuler sur ce procès-verbal.

A l'unanimité, le conseil municipal approuve le procès-verbal du 29 juin 2023.

I. ADMINISTRATION GENERALE

DEL202322 : DEVENIR DU CAFE DU CENTRE

L'actuel propriétaire a des difficultés financières qui mettent en péril le maintien de son commerce : bar, tabac, presse, restaurant. Aujourd'hui il ne peut plus se faire livrer du tabac.

La licence IV existe. Or si ce commerce est vendu pour autre chose qu'un bar, la commune garde le bénéfice de la licence IV mais le nouveau bar devra se trouver à plus de 200 mètres des écoles.

Les murs sont estimés à 240 000 €. Le propriétaire demande pour le fonds de commerce 150 000 €. Les taux d'acquisition oscillent au minimum entre 4.30% et plus de 5%, la meilleure offre émane de la Banque Postale.

Considérant l'envie de la majorité municipale de maintenir ce commerce en lieu et place, il vous est demandé

- 1- D'acquérir les murs du café du centre afin de bloquer la licence IV dans ces locaux,
- 2- De décider de souscrire un emprunt pour financer cette acquisition
(Pour 240 000 € empruntés, les taux sont de 4.30% sur 15 ans soit 1816.15 € mensuels, 4.38% sur 20 ans soit 1506.28 € mensuels et 4.42% sur 25 ans soit 1381.02 € mensuels)
- 3- De faire une décision modificative sur le BP 2023 de la commune comme suit :

Comptes		Investissement				Fonctionnement	
		Dépenses		Recettes		Dépenses	
		+	-	+	-	+	-
2115	Terrains bâtis	264 000 €					
1641	Emprunts en euros			240 000 €			
021	Virt sect° investissem			24 000 €			
023	Vir sect° investissem					24 000 €	
60621	Combustibles						24 000 €
Total		264 000 €	0	264 000 €	0	24 000 €	24 000 €
		264 000 €		264 000 €		0 €	

- 4- D'autoriser Monsieur le Maire à entamer toutes les démarches, à régler les frais d'acquisition et à signer tous documents y afférents.

M. Jean Luc Even a plusieurs questions quant à l'utilité d'acquérir ou non le café du centre. Il est très réservé sur le sujet.

1- Techniquement, qu'achète t'on les murs, le fonds de commerce ? Est-ce viable ?

M. le Maire explique que lui-même ainsi que l'adjoint aux finances ont rencontré à plusieurs reprises le propriétaire, visité les locaux pour savoir quelle décision prendre quant au devenir du café. L'adjoint aux finances, **M. Patrick Speller**, a interrogé les élus de la majorité sous forme de questionnaire pour connaître leur avis sur la décision à prendre.

Le choix a été de conserver le café du centre, lieu de vie, lien social (souligné par **Mme Laurence Simon**). Le choix se porte sur l'acquisition des murs et non du fonds de commerce.

2- Financièrement : Y'a-t-il un business plan ? on ne pérennise pas une situation avec des estimations de loyers.

M. le Maire répond que le financement par emprunt a été réfléchi car les loyers des deux logements qui sont à remettre en état et celui des murs couvrent la mensualité de l'emprunt. C'est donc une opération blanche. Le risque est minime par ailleurs car si le cafetier venait à fermer son fonds de commerce, la commune aurait acquis des murs qui pourraient être transformé pour créer des logements par exemple.

Il semble tout de même, cela se vérifie dans l'actualité que les petits commerces ont toute leur utilité dans les petites communes. C'est un service apporté aux habitants.

Il rappelle que la même opération a été menée pour la création de l'alimentation générale. L'emprunt souscrit est couvert par les loyers versés par le gérant.

M. Patrick Speller indique qu'une experte comptable a regardé les bilans, négatifs certes mais dans de petites proportions. Des simulations en terme de pistes d'amélioration ont été faites : plus grande amplitude horaire, de nouveaux services, l'amabilité...Cela permettrait d'améliorer de 20% le CA dès la première année.

Lui-même, s'est dit « Laissons faire. On ne fait rien, on laisse couler ». Puis ensuite il s'est dit « comment expliquer aux concitoyens qu'il n'y a plus de café, que la mairie a laissé fermer ce lieu de vie ». Il ajoute que cette année il a passé ses vacances dans un village de 900 habitants, la commune a tout fait pour conserver son café, lien social de toute la commune et cela fonctionne. Il n'y a pas de raison que cela ne puisse pas fonctionner à La Grande Paroisse.

M. le Maire dit qu'il y a un potentiel à développer. Aujourd'hui il a de nouvelles idées, certaines déjà mises en place, comme des cafés concerts, et cela marche.

3- La municipalité a beaucoup investi : Halle sportive, maison médicale, facilitateur pour l'installation de la pharmacie... Il serait bon de prioriser les actions ?

M. le Maire demande quelles sont à leurs yeux les actions prioritaires à mener ? Un gymnase, c'est fait, une maison médicale, c'est fait, la salle des fêtes, on va voter ce soir le choix des entreprises pour pouvoir lancer les travaux, l'agrandissement de la maison de l'enfant est en cours pour recevoir trente gamins de plus...

Toutes les opérations inscrites dans notre programme électoral ont été réalisées, sur le premier mandat avec des subventions à hauteur de 70% et celles du second programme le sont aussi jusqu'en 2025. Les financeurs ont été sollicités pour la salle des fêtes, la maison de l'enfant, la salle multi activités, reste la Mivoie et le changement de la passerelle aujourd'hui fermée du fait de sa dangerosité où nous devons encore aller chercher des fonds car il n'est pas financé à hauteur de 70 % pour l'instant.

M. Jean-Luc Even ne répond pas.

4- Il est très compliqué d'accepter que l'argent public serve à l'achat d'un café, il y a sûrement un meilleur usage. « On ne va pas acheter tout ce qui bouge ». Il serait intéressant de demander l'avis des concitoyens (consultation citoyenne)

M. le Maire rappelle à M. Jean-Luc Even que l'ancienne municipalité a loué la base de loisirs à la société BLGP qui n'a jamais payé ses loyers et qui a laissé une dette de plus de 97 000 €. Là en effet l'argent du contribuable a mal été utilisé.

M. Serge Courroux ajoute que les grands paroissiens peuvent retirer de l'argent à deux endroits actuellement, à l'agence postale et au café du centre. Et « vous voulez tout fermer ».

M. le Maire rebondit sur l'agence postale, tellement décriée mais qui fonctionne tellement bien qu'un film a été tourné dans nos locaux pour démontrer l'efficacité d'une agence postale telle que la nôtre et surtout l'amabilité de notre agente. Il rappelle qu'au départ

elle était installée à la place du bureau du CCAS et que forte de sa fréquentation, il a fallu la déménager dans ses actuels locaux.

M. Jean-Luc Even répond que l'opposition n'était pas contre l'installation de l'agence postale, elle souhaitait juste conserver la poste.

M. le Maire rétorque que le bénéfice de l'ouverture de l'agence postale communale est la certitude de l'ouverture au public régulièrement, ce qui était loin d'être le cas avant ! Par ailleurs cette agence est soutenue financièrement par la Poste (1 000 € par mois). Cela a permis par ailleurs de récupérer des locaux pour installer un cabinet médical avec une kiné.

En ce qui concerne le retrait d'espèces, aucune banque ne veut s'installer car il n'y a pas assez de retrait mensuel. La commune avait envisagé de mettre en place une borne de retrait (coût 50 000 €) mais le coût mensuel de fonctionnement était de l'ordre de 1 000 € par mois. Elle a donc fait le choix de ne pas mettre en place ce service, trop coûteux pour la commune et donc pour les administrés.

Mme Sandrine Gérin aimerait savoir pourquoi cela ne fonctionne pas ? La rentabilité du fonds de commerce est essentielle à connaître.

M. le Maire rappelle que l'actuel propriétaire a investi presque 400 000 € juste avant la crise covidair, ce qui ne l'a pas aidé dans le démarrage de son commerce.

M. Serge Courroux s'agace et rappelle que c'est un lieu de rencontre. L'opposition peut bien être contre ce projet, cela les regarde mais que doit on faire, agrandir l'EHPAD, est-ce cela l'avenir du village ?

Mme Sandrine Gérin demande à ce que M. Courroux reste courtois et calme dans ses propos. La mairie a-t-elle été la seule solution que le gérant a envisagée ?

M. le Maire répond par la négative. Il a d'abord fait des démarches à l'extérieur, vente des murs, vente seulement du fonds, vente des deux, rencontré de potentiels acquéreurs puis il a interrogé la commune. Quand il est parti en vacances, il n'était pas sûr de pouvoir rouvrir. Or si cela avait été le cas, on perdait le bénéfice de la licence IV à cette adresse-là.

M. Jean-Luc Even dit que ce n'est pas un problème pour lui de perdre la licence IV.

M. le Maire termine en disant qu'investir dans des murs ne sera jamais une perte. On peut soit revendre le bâtiment, soit en faire tout autre chose, logements etc...

Le conseil municipal décide, par 19 voix Pour et 2 Contre, d'acquérir les murs du café au prix de 240 000 €, de souscrire un prêt auprès de la Banque Postale sur 20 ans au taux de 4.38%, de faire une décision modificative comme décrite ci-dessus et d'autoriser Monsieur le Maire à entamer toutes les démarches, à régler les frais et à signer tous documents y afférents.

II. TECHNIQUE ET URBANISME

DEL202323 : REHABILITATION DE LA SALLE DES FÊTES

Une procédure adaptée a été lancée pour la réhabilitation de la salle des fêtes. Ce marché est réparti en 7 lots. La date de remise des plis était fixée au 11 août et la commission d'ouverture des plis a eu lieu le 24 août et celle d'attribution le 1^{er} septembre 2023.

En ce qui concerne les lots 4 et 7, un sondage des sols de la salle de réception va être effectué : SOIT on pourra les poncer et les vitrifier et auquel cas les montants des lots 4 et 7 seront inchangés, SOIT c'est impossible, le parquet étant trop usé, alors le montant du

ponçage et de la vitrification sera retiré du lot 4 (-10 296 €) et la pose du revêtement d'un sol souple sera ajouté au lot 7 (option chiffrée à 11 676.60 €).

Considérant la décision de la commission technique, le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'attribuer :

- à la SARL CHASTRAGNAT située 5 rue Habert- BP 30044 - 77872 MONTEREAU CEDEX (SIRET 353 803 786 000 22) le lot 5 (électricité, chauffage, ventilation) pour un montant de 34 865 € (*montant initial de 33 295 € + option VMC cuisine 1 570 €*).
- à la SARL ASL SOLUTIONS située ZAE les Perruches - 4 rue de la Forêt 95350 SAINT BRICE SOUS FORET (SIRET 828 011 171 000 34), les lots suivants :
 - ✓ Le lot 1 (Démolition Gros Œuvre Carrelage) pour un montant total de 51 578.30 € (*montant initial 42 328.30 € + option bardage bois débords toiture 7 250 € et option descente EP 2 000 €*),
 - ✓ Le lot 2 (Menuiseries extérieures) pour un montant total de 60 370 € (*montant initial de 58 370 € + option organigramme clefs 2 000 €*),
 - ✓ Le lot 3 (Plâtrerie Cloisons Doublages) pour un montant total de 13 724 € (*montant initial de 11 724 € + option panneaux acoustiques 2 000 €*),
 - ✓ Le lot 4 (Menuiseries intérieures) pour un montant de 61 465 €, (sauf à ce que, suite au sondage du sol, le sol de la salle de réception soit trop usé et auquel cas le poste ponçage et vitrification serait retiré à hauteur de 10 296 € ramenant le montant du marché à 51 169 €)
 - ✓ Le lot 6 (Plomberie) pour un montant de 8 881.50 €,
 - ✓ Le lot 7 (Peinture sols souples) pour un montant total de 39 353.70 € (*montant initial de 36 103.70 € + option peinture façade 3 250 €*), (sauf à ce que, suite au sondage du sol, le sol de la salle de réception soit trop usé et auquel cas il serait recouvert d'un sol souple pour un montant de 11 676.60 € ramenant le montant du marché à 51 030.30 €).

et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents afférents.

DEL202324 : VENTE DE TERRAINS

M. Alexandre Agogué est propriétaire d'une maison située 28 bis rue des Vauroux. Il souhaiterait faire une entrée depuis la rue de la Garenne en agrandissant la parcelle qui lui appartient déjà.

Considérant que la commune accepte de lui céder 24 m² de la parcelle AE0181 d'une superficie totale de 378 m², au prix de 180 €/m² pour voir aboutir son projet,

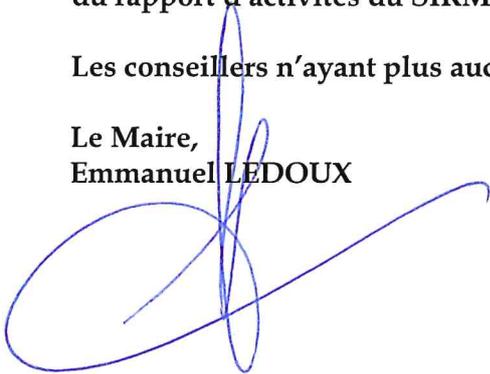
Le Conseil municipal, décide à l'unanimité de vendre 24 m² à M. Alexandre Agogué pour la somme de 4 320 €, de faire intervenir un géomètre et d'en régler les frais et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents afférents.

III. AFFAIRES ET QUESTIONS DIVERSES

Les élus ont pris connaissances du RSU (Ressources Humaines de la Commune 2022) et du rapport d'activités du SIRMOTOM.

Les conseillers n'ayant plus aucune question, le conseil municipal est clos à 21h35.

Le Maire,
Emmanuel LEDOUX



Le secrétaire de séance,
Patrick SPELLER

