

Séance du mardi 23 avril 2024

**Nombre
de membres
en exercice** : 15

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-trois avril l'assemblée régulièrement convoquée le 18 avril 2024, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Gilles CORMIGNON (Maire).

Présents : 11

Présents : MM Gilles CORMIGNON et Daniel ARMENGAUD, Mme Chloé SOULAYRAC-GELIS, M. Franck BRETEAU, Mmes Nathalie CAUWET et Sylvie RAYSSEGUIER, MM Benoît COLAS et Christophe BREST, Mme Marjorie DABERT, MM Xavier BOULARD et Francis BACCHIN

Votants : 13

Représentés : M. Pascal FLAHAUT par M. Benoît COLAS, Mme Adeline MOULIS par M. Xavier BOULARD

Excusés : Mme Pascale GOMBAULT, M. Frédéric DIAZ

Secrétaire de séance : Mme Marjorie DABERT

M. le Maire ouvre la séance et soumet au vote le procès-verbal du conseil municipal du 2 avril 2024. Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

Il demande ensuite à l'assemblée si des questions diverses sont à ajouter à l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Approbation du procès-verbal du 2 avril 2024

- **Délégations du conseil municipal au Maire - Décisions du Maire n°**
 - DC-07-2024 du 25.03.2024 – Marché de travaux de réhabilitation des bâtiments communaux – lot 3 – Menuiseries intérieures - Avenant n° 1 – Moins-value
- **DPU - DIA – parcelle ZH 148 – 670 m² - En Jacquet**
- **Budget commune**
 - **Réhabilitation des bâtiments communaux – Prêt relais 270 000 €**
 - **Budget primitif 2024 – DM 1/2024**
- **Vente de parcelle cadastrée section A n° 763, la tuilerie**
- **Désaffectation et déclassement des locaux de la Mairie et de la salle du conseil municipal – Classement dans le domaine privé de la Commune**

Questions diverses

Mise en location des locaux

Délégations du conseil municipal au Maire - Décisions du Maire n°

DC-07-2024 du 25.03.2024 – Marché de travaux de réhabilitation des bâtiments communaux – lot 3 – Menuiseries intérieures - Avenant n° 1 – Moins-value

- *Vu le Code général des collectivités territoriales ;*
- *Vu la délibération n° DE-027-2020 du 17 juin 2020 portant délégation du conseil municipal à M. le Maire ;*
- *Vu la délibération n° DE-21-2024 du 2 avril 2024 approuvant le budget primitif 2024 de la Commune ;*
- *Vu le Code de la commande publique ;*
- *Considérant les crédits inscrits sur l'opération n° 196 – Rénovation bâtiments – nouvelle Mairie ;*

- Considérant la décision du Maire n° DC-10-2023 du 14 avril 2023 attribuant le marché de travaux du lot 3, menuiserie intérieure, à l'entreprise EURL LAMBERSEND Frédéric (7 impasse notre Dame, 81500 Giroussens) ;
- Vu l'acte d'engagement du 24 avril 2023 ;
- Considérant les éléments suivants qui conduisent à procéder à un avenant de moins-value sur le lot 3 :
 - o Modification de la porte bois derrière escalier Mairie, remplacement imposte vitrée porte d'entrée bois Mairie ; pose panneaux décor sur chambrantes ;
 - o Embout cloison sur passage porte ; trappe de visite, protection murale, tableau d'affichage.

DÉCIDE

- D'accepter l'avenant n° 1 de moins-value pour le lot 3, menuiserie intérieure, à l'entreprise EURL LAMBERSEND Frédéric (7 impasse notre Dame, 81500 Giroussens), suite à des modifications de porte ou passage porte indiquées dans l'avenant ci-annexé ;
- D'indiquer que l'avenant n° 1 modifie le marché de travaux comme suit :
 - o Montant initial du marché – lot 3 – 93 939.74 € HT soit 112 727.69 € TTC,
 - o Montant de la moins-value : 1 806.72 € HT soit 2 168.07 € TTC, soit – 1.92 % d'écart introduit par l'avenant,
 - o Montant du marché après avenant n° 1 : 93 133.02 € HT soit 110 559.62 € TTC,
- D'indiquer que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'État et sa publication.

DPU - Parcelle ZH 148 - en Jacquet - 670 m² (DE 26 2024)

M. le Maire informe l'assemblée qu'une déclaration d'intention d'aliéner n° DIA-08126124A0001 a été reçue en Mairie le 3 avril 2024 de Maître Jérémy MARTIN, notaire (41 route de Salvagnac, 81310 Lisle-sur-Tarn) concernant les parcelle cadastrée ZH 148, En Jacquet, d'une superficie 670 m² situées sur une zone grevée du droit de préemption urbain sur le Plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu l'exposé de M. le Maire ;
- Considérant que ces parcelles se situent dans une zone grevée d'un droit de préemption urbain dans le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 mars 2014, modifié le 26 septembre 2016 ;
- Considérant qu'aucun projet communal n'est prévu sur ces parcelles ;

et après avoir délibéré, à l'unanimité par 13 voix

- Décide de ne pas exercer le droit de préemption urbain sur la DIA-08126124A0001 reçue en Mairie le 3 avril 2024 de Maître Jérémy MARTIN, notaire (41 route de Salvagnac, 81310 Lisle-sur-Tarn) concernant les parcelle cadastrée ZH 148, En Jacquet, d'une superficie 670 m².
- Habilite M. le Maire à effectuer les démarches nécessaires à cette décision.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulouse dans les deux mois qui suivent sa transmission au Représentant de l'Etat et sa publication.

BP COMMUNE 2024 - PRET RELAIS 270 000 € (DE 27 2024)

M. le Maire rappelle à l'assemblée que les travaux de la tranche 1 de la réhabilitation des bâtiments communaux sont terminés. La Commune doit encore percevoir 277 000 € de subventions.

Les subventions sont versées après règlement des factures et le FCTVA représentant la TVA des factures ne sera récupéré qu'en 2026.

Pour faire face à ces décalages de trésorerie dus au versement de subventions, qui peuvent durer plusieurs mois. Il est proposé de contracter un prêt relais de 270 000 €. Le Crédit agricole a fait une proposition ci-jointe.

Ce prêt relais sera remboursé après versement des subventions.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales,

- Vu la délibération n° DE-21-2024 du 12 avril 2024 approuvant le BP 2024 de la Commune,
- Considérant la proposition de prêt relai de 270 000 € du Crédit agricole du 9 avril 2024,

Et après avoir délibéré par 13 voix pour

- Accepte de contracter auprès du Crédit agricole Nord Midi-Pyrénées, un prêt court terme d'un montant maximum de 270 000 € (deux cent soixante dix mille euros) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
 - Durée : 24 mois,
 - Taux d'intérêt variable : 4.64 %
 - Euribor 3 mois instantané flooré (en date 03/04/2024 3.88 %) + r 0.76 %, en cas d'index négatif il sera réputé égal à zéro.
 - Périodicité de paiement des intérêts : trimestrielle
 - Frais de dossier : 405 €.
- Prend l'engagement, au nom de la commune, d'inscrire en priorité chaque année en dépenses obligatoires à son budget, les sommes nécessaires au paiement des intérêts et au remboursement du capital exigible à la date d'expiration de la convention.
- Prend l'engagement pendant toute la durée de la convention, de créer et de mettre en recouvrement les impositions nécessaires pour assurer, chaque trimestre, le paiement des intérêts, à l'échéance de la convention, le remboursement du capital.
- Habilite M. le maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la réalisation de cet emprunt, signature des contrats de prêt à passer avec le prêteur et acceptation de toutes les conditions de remboursement qui y sont insérées.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois qui suivent sa transmission au Représentant de l'État et sa publication.

BP COMMUNE 2024 - DM 1/2024 (DE 28 2024)

M. le Maire informe l'assemblée qu'après avoir accepté le prêt relais de 270 000 € sur le budget communal, il convient d'inscrire cette opération dans le BP 2024.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu la délibération n° DE-21-2024 du 12 avril 2024 approuvant le BP 2024 de la Commune,
- Vu la délibération n° DE-28-2024 du 23 avril 2024 approuvant le prêt relai de 270 000 € auprès du Crédit agricole,
- Considérant qu'il y a lieu d'inscrire cette somme au BP 2024 de la Commune,

Et après avoir délibéré par 13 voix pour

- Accepte la décision modificative n° 1/2024 du BP 2024 de la Commune et valide les crédits supplémentaires suivants :

FONCTIONNEMENT :		DEPENSES	RECETTES
TOTAL :		0.00	0.00
INVESTISSEMENT :		DEPENSES	RECETTES
1641	Emprunts en euros	270 000.00	
167	Emprunts dettes conditions particulières		270 000.00
TOTAL :		270 000.00	270 000.00
TOTAL :		270 000.00	270 000.00

Portant le montant total du budget 2024 à :

- o En recettes à la somme de : 2 998 373.27 Euros
- o En dépenses à la somme de : 2 998 373.27 Euros

soit :

- o Dépenses de fonctionnement : 1 071 539.33 €

- o Recettes de fonctionnement : 1 071 539.33 €
- o Dépenses d'investissement : 1 926 833.94 €
- o Recettes d'investissement : 1 926 833.84 €
- Habilité M. le Maire à signer le contrat de prêt et tous les actes et documents relatif à cette décision.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois qui suivent sa transmission au Représentant de l'État et sa publication.

Vente parcelle communale cadastrée section A n° 763 de 8830 m², "la tuilerie" (DE 29 2024)

M. le Maire rappelle que la Commune avait opté pour la création d'un lotissement communal sur la parcelle A 763 de 8830 m² située à proximité de l'école de la Source.

Sans emprunt pour financer les travaux (refus de la banque) et vu la mauvaise conjoncture immobilière actuelle, le projet de lotissement communal est abandonné. La vente du terrain permettra de financer une partie des travaux de réhabilitation des bâtiments communaux et confortera la trésorerie qui pourrait venir en secours au budget assainissement si nécessaire.

La charte de l'évaluation précise que l'avis du service des domaines n'est pas requis pour les cessions d'immeubles pour les communes de moins de 2000 habitants.

Des aménageurs immobiliers ont été contactés pour faire des propositions d'achat de cette parcelle.

Parmi les propositions reçues, la meilleure offre de prix est celle de la Société RIGAL Promotions : 245 000 €.

Reçue avant le vote du BP 2024, elle a été inscrite en recettes d'investissement.

Il convient de valider la vente de la parcelle A 763 de 8830 m² et d'autoriser M. le Maire à signer l'acte de vente.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu la charte de l'évaluation précisant les modalités de saisine du service des domaines dans le cadre de la cession de biens immobiliers de la Commune,
- Vu la délibération n° DE-21-2024 du 12 avril 2024 approuvant le BP 2024 de la Commune,
- Considérant la proposition d'achat de RIGAL promotions de la parcelle cadastrée A n° 763 de 8830 m² situé au lieu-dit « la Tuilerie » du 5 février 2024 au prix de 245 000 €,

Et après avoir délibéré par 11 voix pour, 2 voix contre

- Décide de vendre la parcelle cadastrée A n° 763 de 8830 m² situé au lieu-dit « la Tuilerie ».
- Accepte la proposition d'achat de RIGAL promotions (5 place du grand-rond, 81370 Saint-Sulpice-la-pointe) du 5 février 2024 d'un montant de 245 000 €.
- Précise que cette offre d'achat est assortie des conditions suivantes :
 - Conditions suspensives relatives au projet :
 - Obtention d'un permis d'aménager pour 14 lots dont un lot dédié au logement social,
 - Obtention du financement bancaire de l'opération
 - Frais à la charge de l'acquéreur :
 - Frais de notaire,
 - Bornage parcellaire des lots,
 - Etude G1, normalement à la charge du vendeur, prise en charge à la condition de pouvoir la réaliser en même temps que les études G1 des futures parcelles.
- Habilité M. le Maire à signer l'acte de cession de cette parcelle et tous les actes et documents relatif à cette décision.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois qui suivent sa transmission au Représentant de l'État et sa publication.

DÉBATS :

M. le Maire explique à l'assemblée que suite au refus du prêt de la banque et vu la mauvaise conjoncture immobilière actuelle, le projet de lotissement communal est abandonné. Il indique que la commune a décidé de vendre cette parcelle et qu'elle a reçu trois offres dont une qui n'était pas du tout adaptée. Une offre a été faite à 245 000 €. Elle lui semble correcte pour finaliser les travaux des bâtiments communaux et rassurante concernant l'assainissement collectif. Il précise que le marché de l'immobilier est compliqué et qu'il est possible que les recettes ne rentrent pas immédiatement en trésorerie. Il insiste sur le fait que si le marché immobilier ne repart pas, la commune pourra alors injecter des fonds dans le budget assainissement.

M. Franck BRETEAU rajoute que cette vente rassurera la banque.

M. le maire rappelle que la création d'un lotissement communal aurait pu générer un gain d'environ 300 000 € mais que c'était risqué au vu des éléments cités précédemment.

M. Daniel ARMENGAUD estime que cette opération découle d'une bonne gestion financière. Selon lui, à aujourd'hui, il y a une baisse des ventes immobilières.

Christophe BREST rajoute que sans la vente de cette parcelle, la commune devrait dans un futur proche augmenter la taxe foncière, environ 10% chaque année. Il pense que cet espace pourrait donner lieu à un beau projet.

M. le Maire souhaite qu'une réelle organisation se crée autour du quartier avec un aménagement particulier. Il évoque la possibilité de négocier avec le lotisseur sur certaines demandes comme par exemple une maison partagée. Selon lui le projet devra être cohérent avec l'environnement du village.

Désaffectation et déclassement des locaux de l'ancienne mairie à compter du 25 avril 2024 (DE 30 2024)

M. le Maire informe l'assemblée que les travaux de la nouvelle Mairie sont terminés. Le déménagement du secrétariat est prévu pour le jeudi 25 avril 2024.

Il convient de désaffecter les locaux de l'ancienne Mairie et de la salle du conseil municipal et des mariages et de procéder à leur déclassement du domaine public de la Commune.

A compter du 25 avril 2024, ces locaux seront donc affectés au domaine privé de la Commune.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2141-1 et suivants,
- Considérant le déplacement de la Mairie au n° 2 place Simone Veil.

Et après avoir délibéré par 13 voix pour

- Constate la désaffectation de la parcelle A 188, 5 place Simone Veil, et des bâtiments : ancienne Mairie et salle du conseil municipal et des mariages, à compter du 25 avril 2024.
- Prononce le déclassement du domaine public communal de la parcelle A 188 et des bâtiments se trouvant dessus à compter du 25 avril 2024.
- Indique que les bâtiments de l'ancienne Mairie et salle du conseil municipal ainsi classés dans le domaine privé de la Commune pourront être proposés à la location.
- Précise que la Mairie est transférée à compter du 25 avril au n°2 place Simone Veil, parcelle A 190.
- Habilite M. le Maire à signer tous les actes et documents relatif à cette décision.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois qui suivent sa transmission au Représentant de l'État et sa publication.

DÉBATS :

M. le Maire indique à l'assemblée que cette décision doit être vite prise afin de pouvoir rapidement accueillir l'infirmière dans ces nouveaux locaux.

M. Daniel ARMENGAUD explique à l'assemblée l'aménagement des locaux professionnels et précise que la salle d'attente prévue initialement a été supprimée afin d'accueillir 3 professionnels dont une infirmière, une société de drone et une ongleserie.

QUESTIONS DIVERSES :

Réhabilitation bâtiment communaux

M. Daniel ARMENGAUD explique à l'assemblée qu'un projet de Bar/Brasserie est prévu dans l'ancienne mairie. Il annonce que la commune a reçu deux propositions pour l'instant. La première proposition c'est deux jeunes qui souhaiteraient monter un bar à jeux et la seconde proposition a été faite par l'association d'Estèlas qui voudrait monter un bar/snack avec à côté un studio d'enregistrement.

M. Gilles CORMIGNON trouve que ces deux propositions sont intéressantes et à étudier surtout avec la réouverture du petit train d'ici peu. Il insiste sur le prix du loyer qui doit consolider notre budget.

M. Benoît COLAS demande si la batterie de cuisine sera à la charge du locataire.

M. le Maire affirme qu'elle sera à la charge du locataire.

M. Benoît COLAS souhaite connaître la durée du bail.

M. Daniel ARMENGAUD répond que les baux commerciaux sont de 3 ans, 6 ans ou 9 ans.

M. le Maire précise qu'il y a des travaux à faire au niveau de l'électricité, qu'il ne faut pas se précipiter.

M. Daniel ARMENGAUD souligne que sans publicité il y a des candidats sur tous les futurs locaux professionnels, ce qui est plutôt rassurant et que le montant total des loyers pourrait s'élever à environ 20 000 € par an.

M. le Maire confirme qu'il va être bénéfique à la commune de mettre en location ces locaux.

Le but étant de ne pas augmenter les taxes locales. Les élus en charge du pôle financier doivent voir si le fait de ne pas augmenter les taxes locales n'engendre pas une baisse des dotations.

M. le Maire indique que la commune attend un retour de l'Etat et du département concernant les subventions de la seconde phase. Il précise qu'il a eu l'avantage de rencontrer les services de l'Etat qu'ils lui ont conseillé de scinder en deux phases cette rénovation des bâtiments communaux. En fonction des subventions allouées à la commune, la réhabilitation des bâtiments communaux suivra son cours cette année sinon elle attendra l'année prochaine.

M. Daniel ARMENGAUD pense qu'il faut rester positif.

Travaux de voirie

M. Franck BRETEAU indique que la commission voirie a eu lieu le 09.04.2024. Il fait un compte rendu de cette commission et évoque notamment la sécurisation du secteur « en Barde ».

Il souligne que l'urgence c'est la route des Lacs au niveau des travaux voirie.

M. Xavier BOULARD souligne que les travaux d'assainissement ont fragilisé la route.

M. le Maire pense qu'il faudrait mettre en place des bordures sur la route des Lacs au niveau de l'intersection entre la route des Lacs et chemin de la source.

M. Franck BRETEAU informe l'assemblée qu'un projet de sécurisation « route de Saint-Jean » a été présenté au Département avec la mise en place de ralentisseurs, de balises et d'une chicane.

M. Gilles CORMIGNON indique qu'il est prévu de faire un test sur 3 mois.

Cérémonie du 08.05.2024

M. Christophe BREST informe l'assemblée qu'il ne sera pas présent à cette cérémonie et qu'il ne pourra donc pas faire les courses. Il faut donc s'organiser autrement.

M. le Maire annonce qu'une association musicale de Saint-Sulpice, « les Pistons Voyageurs » souhaiterait intervenir dans notre commune. Il pense qu'il serait intéressant de les inviter lors d'un des marchés des Bon Vivants. A voir avec Esther, présidente de l'association, d'Estèlas.

L'ordre du jour épuisé, la séance est levée à 21 h 45.

Le secrétaire de séance
Marjorie DABERT



Le Maire
Gilles CORMIGNON

