

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1^{er} septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le premier septembre 2025 à 20h30, les membres du Conseil Municipal de la commune de SÉMALENS, se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sur la convocation en date du 26 août qui leur a été adressée par le Maire, Annette VEITH, conformément aux articles L.2122-7 et 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ouverture de la séance à 20h 30

Lecture du compte rendu du 26/06/2025, approuvé sans observation.

Présents : MM VEITH Annette, PLAZOLLES Éric, ALQUIER Josette, SIRI Anne, APATOUT Aristide, DHUICQ Jocelyne, ROUSSEL Josette, HAUTIN Jean-Jacques, SUDÉRIE Roseline, FARRIÉ Philippe, COSTE Dominique, PORTAL Nicolas, PUGINIER Gérard.

Absents excusés : MM VIALA Patrick (procuration VEITH Annette), CAUWET Alain (procuration APATOUT Aristide), DUTEIL Isabelle (procuration ROUSSEL Josette) BAUDOUIN Sophie (procuration PLAZOLLES Éric).

Secrétaire de séance : M. PLAZOLLES Éric

1-DELIBERATION BAIL A RÉHABILITATION 35 ans avec HSP81 et SUBVENTION D'ÉQUILIBRE POUR AMÉNAGEMENT DE 4 LOGEMENTS 1, RUE DU CENTRE

Approuvée

Madame le Maire rappelle que la commune a signé une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie et la Communauté de Communes Sor Agout, approuvée par délibération du 23 septembre 2024, pour l'achat du bâtiment en conservant l'activité café-restaurant au rez-de-chaussée et l'aménagement de logements sociaux à l'étage. Vu que ce bâtiment est situé en plein centre du village, le maintien de l'activité « Café Restaurant » est essentiel pour faire un lieu de rencontre intergénérationnel et un lieu de convivialité.

Elle rappelle que la commune procédera aux travaux d'aménagement du rez-de-chaussée, comprenant le café-restaurant et ses annexes ainsi qu'une salle de réception.

La commune, souhaitant, également, créer des logements sociaux à l'étage, s'est naturellement dirigée vers le groupement SOLIHA TARN, spécialisé dans les logements sociaux et très sociaux. Leur mission est notamment d'accompagner les collectivités locales dans le phasage de la maîtrise d'œuvre, les esquisses jusqu'à la réception des travaux. De plus, ils pilotent les chantiers, gèrent et contrôlent le suivi des autorisations administratives.

La S.A.U.E.S Habitat Social Pact 81 (HSP 81) est un partenaire de SOLIHA TARN qui a pour objet « d'assurer la production de logements ».

HSP 81 est sollicité par SOLIHA pour aménager quatre logements à l'étage du Café Restaurant. Titulaire de l'agrément ministériel permettant d'exercer l'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion sur le département, HSP 81 propose un « bail à réhabilitation à 35 ans ».

HSP 81 s'engage à réaliser des travaux d'amélioration dont le montant des travaux est estimé à 589 966.66 € et à le conserver en bon état de fonctionnement grâce à une grande rénovation de fin de bail. La gestion locative adaptée est assurée par SOLIHA Tarn.
Pour permettre la réalisation de l'opération, la commune doit verser à HSP81 une subvention d'équilibre de 79 000 €.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- Décide de céder une partie de bâtiment en bail à réhabilitation pour une durée de 35 ans à la SAUES Habitat Social PACT 81.

- Décide d'accorder une subvention d'équilibre de 79 000€ à la SAUES Habitat Social PACT 81 pour permettre la réalisation de cette opération.

A charge pour HSP81 de mobiliser tous les financements qui lui permettront de le réhabiliter en y créant 4 logements, de les rénover selon les normes en vigueur et de les louer en tant que logement social pendant toute la durée du bail. Cette somme d'équilibre est prévue d'être versée à la fin des travaux des appartements.

- Autorise Madame le Maire à signer tout document relatif à ce dossier

2-DELIBERATION DEMANDE DE SUBVENTIONS AMÉNAGEMENT CAFÉ RESTAURANT DU CENTRE *Approuvée*

Madame le Maire indique aux membres du Conseil Municipal qu'un appel d'offre sera prochainement lancé pour les travaux d'aménagement du café restaurant (rez-de-chaussée) dès que la commune aura racheté l'ensemble du bâtiment.

Elle indique que des demandes de subventions peuvent être déposées auprès de plusieurs financeurs.

Elle précise que le montant estimé des travaux d'aménagement s'élève à la somme de 333 000 € HT répartie en :

- 275 000 € HT pour les travaux
- Et 58 000 € HT pour l'ingénierie et les études

Madame le Maire précise qu'un fonds de concours intercommunal d'un montant de 19 322 € a déjà été mobilisé pour le financement d'une partie des frais d'ingénierie mobilisés dans le cadre du projet.

Elle propose le plan de financement prévisionnel suivant :

Partie travaux d'aménagement :

LEADER	80 000 €
DETR 2026	99 750 €
RÉGION	10 000 €
DÉPARTEMENT	21 835 €
FONDS DE CONCOURS CCSA	19 322 €
(obtenu pour la partie ingénierie)	
AUTOFINANCEMENT	102 093 €

Madame le Maire précise ensuite que les frais d'acquisition pourraient être accompagnés par le Fonds Vert recyclage foncier de l'Etat.

Le coût d'acquisition du bâtiment est de 310 000 €.

L'opération bénéficie d'une minoration foncière de l'EPFO (Établissement Public Foncier d'Occitanie) d'environ 160 000 € pour les logements situés à l'étage, ce qui ramène le prix d'acquisition à 150 000 €.

A cela s'ajoutent les frais de notaire et frais annexes liés au foncier, pour un montant de 22 000 €, soit un total de dépenses de 172 000 € sur ce poste.

Elle propose le plan de financement suivant :

Partie acquisition du bâtiment:

FONDS VERT	
Recyclage foncier (acquisition)	100 000€

Madame le Maire demande aux élus de se prononcer sur ce projet et sur les plans de financement proposés.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE le plan de financement pour les demandes de subventions comme énoncées ci-dessus,

AUTORISE Madame le Maire à solliciter les subventions auprès des différents financeurs,

MANDATE Madame le Maire pour signer tous les documents afférents à ce dossier.

3-DELIBERATION MODIFICATION RÈGLEMENT ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Approuvée

Madame le Maire rappelle aux membres présents que le règlement du service de l'assainissement collectif a été validé par les délibérations des 05 mars et 30 novembre 2020 et 24 janvier 2022.

Elle précise que le montant actuel de la PFAC (Participation pour le financement à l'assainissement collectif) s'élève à la somme de :

3 000 € par habitation,

1 000 € par logement supplémentaire dans le même bâtiment,

2 500 € par habitation dans le cadre d'un projet de 10 constructions individuelles sur un même secteur, par le même constructeur.

Elle propose de revoir l'article 3.4 et plus particulièrement le montant maximum des travaux.

En effet, le montant des deux paiements (PFAC + travaux) ne pouvant excéder 80% du coût d'une installation autonome (12 000 €), elle propose de modifier le montant des travaux et de le porter à la somme de 6 600 €.

Soit PFAC 3 000 € et travaux 6 600 €

Pour tout branchement supplémentaire sur un même lieu, le montant des travaux sera majoré de 500 € par logement.

Le Conseil Municipal, après délibération, à l'unanimité,

ACCEPTE, les modifications au règlement de l'assainissement collectif comme proposées par Madame le Maire,

AUTORISE Madame le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

4-DELIBERATION BAIL CAVE DU THÉRON

Approuvée

Madame le Maire indique aux membres présents que par délibération du 15 juillet 2024, le Conseil Municipal avait validé le bail, à titre gracieux, au propriétaire de la Cave du Théron, pendant toute la durée des travaux d'aménagement et d'assainissement de la Rue du Théron.

M. GUILHEM Jean-François, propriétaire de la Cave du Théron, suite à la vente de son commerce Rue du Théron, a présenté une demande de location des commerces N°2 et N°3 qu'il occupe actuellement à titre gracieux, à compter du 1^{er} septembre 2025, auprès de Madame le Maire.

Étant donné qu'aucune demande de location n'a été reçue pour les commerces N°2, 32, Place du Centre et N°3, 34, Place du Centre, elle demande aux membres du Conseil Municipal, leur accord pour le louer à M. GUILHEM Jean-François.

Elle présente aux élus, un projet de bail, et leur demande l'autorisation, vu la délibération du 23 mai 2020 ne l'autorisant pas à signer ce document et l'arrêté portant délégation de fonctions et de délégation de signature à Monsieur PLAZOLLES Éric, premier adjoint.

Elle fait part au Conseil Municipal des montants des loyers proposés, revalorisés au 01/01/2025 :

N°2	43.12 m ²	401.90 € TTC
N°3	28.14 m ²	371.76 € TTC

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité,

VALIDE le bail aux montants suivants :

N°2	43.12 m ²	401.90 € TTC
N°3	28.14 m ²	371.76 € TTC

AUTORISE Monsieur PLAZOLLES Éric à signer le bail et à procéder à toutes les démarches nécessaires pour la mise en œuvre de la présente délibération.

5-DELIBERATION FINANCEMENT Bibliothèques en Plein Air été 2025

Approuvée

Madame le Maire rappelle que les BIPA 2025 se sont déroulées à SÉMALENS les 8, 9 et 10 juillet derniers autour du thème de l'eau, avec la participation des communes adhérentes au réseau BIPA de la Communauté de Communes Sor Agout et la CCSA.

Elle donne le détail des dépenses et recettes réalisées à l'occasion de cette manifestation :

PLAN DE FINANCEMENT BIPA D'ETE 2025 SEMALENS			
RECETTES		DEPENSES	
Subvention Verdalle	150 €	Concert Mawa Groove	1200 €
Subvention Saïx	150 €	Conte Manon Gorra	150 €
Subvention Soual	150 €	Conte autour de l'eau	150 €
Subvention Cambounet	150 €	Association SENA	400 €
Subvention Puylaurens	150 €	Occitarn Boissons	71,60 €
Participation F CESCATO	150 €	Eighty One Brewing	299,70 €
Recette débit de boisson	906 €	Concert Orijah Pulse	1200 €
Subvention CCSA	1450 €	Rembt frais restauration artistes remb à JJ Hautin	30,86 €
Subvention solde Sémalens	246,16		
3502,16 €		3502,16 €	

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

ACCEPTE de demander les participations comme énoncées ci-dessus aux communes et à la CCSA, pour cette manifestation,

AUTORISE Madame le Maire à encaisser le chèque de Monsieur Francis CESCATO,

AUTORISE Madame le Maire à signer la convention de participation aux frais de ce spectacle et tous les documents afférents à ce dossier,

AUTORISE Madame le Maire à verser la somme du débit de boisson à la régie de la médiathèque,

AUTORISE Madame le Maire à procéder au remboursement de la somme de 30.86 € à M. HAUTIN Jean-Jacques pour l'achat d'alimentation pour les artistes.

6-DELIBERATION PARTICIAPATION FINANCIÈRE ÉLUS Salon des Maires de France Paris 18 au 20/11/2025

Approuvée

Madame le Maire indique aux membres du Conseil Municipal que :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2123-18 et suivants relatifs aux indemnités et remboursements de frais des élus locaux,

Vu l'organisation du Salon des Maires et des Collectivités Locales qui se tiendra à Paris du mardi 18 au jeudi 20 novembre 2025,

Considérant l'intérêt que présente cet événement pour les élus locaux dans le cadre de leurs fonctions et missions,

Considérant la nécessité de prévoir la prise en charge des frais de déplacement, d'hébergement et de restauration des élus de la commune qui participeront à ce salon ; à savoir Patrick VIALA, adjoint au Maire et elle-même,

Considérant que, chaque année, deux élus pourront se rendre à Paris dans le cadre de ce salon,

Elle demande une participation financière de la commune pour les frais de déplacement, d'inscription au congrès, hébergement compris, **chaque année, pour deux élus.**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

Décide :

D'autoriser la participation de 2 élus de la commune au Salon des Maires et des Collectivités Locales à Paris qui se déroulera du 18 au 20 novembre 2025, et chaque année, par la suite,

D'autoriser la prise en charge par la commune des frais engagés à cette occasion, à savoir, pour 2025 :

865€ par personne correspondant au forfait élus congressistes,

190 € par personne correspondant à l'hébergement pour 2 nuit.

Soit au total **2 110 €**

Ces dépenses seront imputées sur le budget communal, article 62878 « Remboursements de frais à des tiers », exercice 2025 et de la même façon, les années suivantes.

7-DELIBERATION DEVIS COMPLÉMENTAIRE DÉSAMIANTAGE/DÉMOLITION FRICHES INDUSTRIELLES

Approuvée

Madame le Maire indique aux membres du Conseil Municipal que, par délibération du 19 mai dernier, un devis de l'entreprise BARDOU TP avait été validé pour le désamiantage et la démolition du bâtiment et de la plateforme des friches industrielles, situées aux berges du Sor, aux montants suivants :

64 975.75 € HT / 77 970.90 € TTC

Elle précise que ce devis a dû être revu à la hausse, étant donné que tous les diagnostics n'avaient pas été réalisés à cette date-là, et des réserves avaient été émises quant à la nature des matériaux à contrôler.

Elle présente donc un devis complémentaire qui s'élève à la somme de :
15 700.65 € HT / 18 840.79 € TTC.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

VALIDE le devis de l'entreprise BARDOU TP d'un montant de 15 700.65 € HT / 18 840.79 € TTC,

AUTORISE Madame le Maire à le signer.

8-DELIBERATION ACHAT BANDE DE TERRAIN CHEMIN DE PETAUREAU

Approuvée

Madame le Maire fait part aux membres présents du projet de construction de trois maisons sur un terrain situé Chemin de Pétaureau La Nouairade, cadastré B 494.

Cette parcelle a une prescription d'emplacement réservé de 13% de sa superficie (SEM 7) pour la création d'une voie de desserte vers des parcelles classées aujourd'hui en AUX et ce qui permettra dans le futur de désenclaver ce futur lotissement.

Elle indique que le propriétaire du terrain est d'accord pour le rachat par la commune de cette bande de terrain de 296 m² au prix de 45 euros le m².

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

ACCEPTE l'acquisition de la bande de terrain de la parcelle cadastrée B 494, d'une contenance de 2a 96ca, appartenant à la SAS GARCIA Group au prix de 13 320€.

AUTORISE Madame le Maire à réaliser toutes les démarches nécessaires à cet achat.

9-DELIBERATION EMPRUNT BP COMMUNE 2025 et DÉCISION MODIFICATIVE
N°2 *Approuvée*

Madame le Maire indique aux membres présents que pour financer les travaux d'investissement en cours (l'aménagement de la Rue du Théron et l'aménagement du bâtiment du café restaurant) et en attendant de recevoir les subventions obtenues auprès des différents financeurs, il est nécessaire de recourir à un emprunt relais sur 2 ans à hauteur de 1 000 000 euros.

Cet emprunt sera remboursé au fur et à mesure des versements des différentes subventions.

Madame le Maire donne lecture des différentes propositions qu'elle a reçues.

Elle précise qu'une décision modificative est nécessaire pour acter cette délibération et que les écritures sont celles-ci :

Recettes Investissement compte 1641	573 492.30€
Dépenses Investissement compte 231 prog 395	273 492.30 €
Dépenses Investissement compte 231 prog 400	300 000.00 €

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DÉCIDE :

- D'autoriser Madame le Maire à réaliser, auprès de la Caisse d'Epargne, un emprunt d'un montant de 1 000 000 euros dont le remboursement s'effectuera en semestrialités d'un montant de 12 850 € et à signer le contrat à intervenir.
Cet emprunt sera contracté aux conditions suivantes, étant précisé que les intérêts et l'amortissement ne courront qu'à partir de la date de versement des fonds (au plus tard le 18 novembre 2025)
Durée : 2 ans
Taux d'intérêt fixe : 2.57 %
Mode d'amortissement : In Fine
Frais de dossier : 1 000 €
- D'autoriser Madame le Maire à effectuer les écritures comme énoncées ci-dessus concernant la décision modificative N°2 au Budget Commune 2025.

10-DELIBERATION DÉCISION MODIFICATIVE Chapitres 040-042 BP COMMUNE 2025

Approuvée

Madame le Maire indique aux membres présents qu'une anomalie comptable a été détectée au niveau des inscriptions budgétaires 2025 du budget de la commune.

En effet, un déséquilibre entre les sommes budgétisées au chapitre 042 des dépenses de fonctionnement et celles prévues au chapitre 040 de recettes d'investissement a été constaté pour la somme de 8 177 €.

Cette somme, correspondant aux provisions sur créances douteuses préconisées et inscrites au compte 681 chapitre 042, aurait dû être inscrite au compte 681 tout court (sans chapitre 042, contrairement aux dotations d'amortissement, inscrites au même compte chapitre 042).

De ce fait, Madame le Maire propose les écritures suivantes pour correction de cette anomalie :

Dépenses Fonctionnement Compte 681-042	- 8 177 €
Dépenses Fonctionnement Compte 681	+ 8 177 €
Recettes Investissement Compte 781-040	- 8 177 €
Recettes Investissement Compte 781	+ 8 177 €

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

AUTORISE le transfert de somme comme indiqué ci-dessus.

11-DELIBERATION CONVENTION DE FORMATION DEVELOPPEMENT ADEFPAT
Café Restaurant du Centre

Approuvée

Madame le Maire indique que le conseil d'administration de l'ADEFPAT qui contribue au développement de l'emploi et de l'activité en milieu rural, a décidé de retenir et de financer le projet de Formation Développement de M. DUMAIS Cédric, futur gérant du café restaurant du Centre, en date du 3 juillet 2025.

Elle donne lecture du projet de convention de Formation Développement qui sera financée par La Région, FSE et ACCRATER.

Cette formation durera 6 jours et a pour objectif d'aider les porteurs de projet à étudier et construire le lancement de leur activité.

Elle précise que M. DUMAIS devra participer au financement de cette action, à hauteur de 1 656€.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

APPROUVE la convention de l'ADEFPAT,

AUTORISE Madame le Maire à signer la convention.

QUESTIONS DIVERSES

Marchés gourmands : Aristide APAPTOUT indique que le marché gourmand du mois de juillet s'est bien déroulé malgré un temps mitigé ; 400 personnes se sont rendues sur place.

Celui de fin août a dû être annulé à cause du temps maussade.

Forum des associations : Il se déroulera le samedi 6 septembre sur Les Promenades devant la MJC de 9h à 12h.

Un apéritif sera offert par la mairie à midi et s'il pleut, la manifestation aura lieu dans les locaux de la MJC.

Octobre Rose : Aristide APATOUT et Mme le Maire précisent que la soirée aura lieu le 3 octobre 2025 à la Salle des Charrettes à partir de 19 heures.

Les tickets seront en vente à partir du mercredi 3 septembre au bureau de tabac/presse au prix de 7 €.

Plusieurs animations sont prévues (concert, stands tenus par des associations et commerçants de la commune, vente de goodies...) ; des chapiteaux seront installés à cette occasion.

Des élus seront présents ainsi que des bénévoles du Club de l'Amitié et des Festaïres pour la tenue de stands et l'organisation.

Le stationnement se fera sur les parkings des ateliers municipaux.

Une présentation du projet Corsica Raid au féminin en mai 2026 sera faite également par deux agents communaux.

Le 5 octobre 2025, dans le cadre d'Octobre Rose sera organisé le **Sémalens Retro Day** par l'association Pinup and CO 81 de 10h à 19h avec notamment un concert Pin'up, une exposition de vieilles voitures et la possibilité de circuler à bord ; les bénéfices seront reversés à l'Oncopole.

Législation espaces sans tabac : Anne SIRI explique que le décret du 28 juin dernier a élargi les zones, les plages, parcs et jardins, terrain de sport...

Elle indique qu'il y a la possibilité d'imprimer des affiches sur le site du gouvernement.

Mme le Maire lui demande de faire la liste des endroits concernés et de se rapprocher des services administratifs et techniques pour se mettre en conformité.

Élections municipales 2026 : Mme le Maire donne les dates : 15 et 22 mars 2026 et précise que la Salle des Charrettes doit être libre entre les deux tours.

Mur de la laïcité à l'école : Josette ALQUIER rappelle que l'association des parents d'élèves de l'école a financé ce projet.

Déchetterie de SOUAL : Josette ROUSSEL indique que les horaires habituels sont d'actualité à partir d'aujourd'hui.

Elle rajoute que, durant l'été, elle a remarqué que des motos de cross circulaient entre la plateforme de skate board et la tyrolienne.

Elle parle également d'un problème de stationnement dans la Rue de la Vigne Clavade ; Mme le Maire précise qu'elle en parlera avec le policier municipal.

Formation gestes qui sauvent à l'école : Josette ROUSSEL a vu avec la directrice de l'école, le projet de formation avec Groupama n'a pas été retenu, elle a été faite en interne.

Chats errants : Gérard PUGINIER fait le point sur le budget alloué en 2025 pour la stérilisation et les médicaments.

Antenne 4G : Mme le Maire et Gérard PUGINIER indiquent que le dossier a été accepté. La pose aura lieu d'ici la fin de l'année.

Réunion balayeuse : aura lieu le 2 septembre à 10 heures pour trouver une solution à la conformité de celle-ci, Philippe FARRIÉ y participera avec Mme le Maire.

Liste des personnes vulnérables : Mme le Maire demande à Anne SIRI de mettre la liste à jour.

Habitante du Chemin de Pétaureau : Mme COSTE indique qu'une personne habitante du Chemin de Pétaureau a eu très chaud cet été, le propriétaire de sa maison n'étant pas disposé à installer la climatisation et demande s'il y a une obligation.
Mme le Maire répond par la négative.

Séance levée à 22 heures 10

Prochain conseil Municipal, 20 octobre 2025

Annette VEITH
Maire,

Éric PLAZOLLES
Secrétaire de séance