



COMPTE RENDU

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 23 MAI 2022 À 20H30

Salle du Conseil

Présents : Nicolas. BADET - Julie BESSAC - Nathalie BLANC - Mathieu BOISSONNADE - Emmanuel BREVET - Marie-Jo CALMELS - Pierre CAMBOULIVES - Jean-François CASTANIE - Sylvie LAJUGIE - Nicolas MASSOL - Laurie MAUREL - Régis NESPOULOUS - Jean-Claude VIRENQUE

Absents excusés : Fabrice CLEMENT - Fabien ENJALBERT

Secrétaire : Sylvie LAJUGIE

Le quorum étant atteint, la séance se tenir.

ORDRE DU JOUR :

Déclaration d'intention d'aliéner

Projet d'acquisition du complexe cabinet médical – salle associative

Emprunt pour financer les projets communaux de requalification de la salle des fêtes et du cabinet médical – salle associative

Communication de la décision du maire n001-2022 en date du 28 avril 2022 : constitution de la régie « périscolaire » se substituant aux régies « cantine et accueil périscolaire »

QUESTIONS DIVERSES

➤ **Déclaration d'intention d'aliéner**

Par délibération de la Communauté de communes de Pays de Salars en date du 19 janvier 2022, le droit de préemption urbain sur les zones U et AU est instauré et délégué aux maires dans la limite des compétences communales.

Maître Lucie Chincholle a transmis à la commune une déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 0120722G0001 portant sur la parcelle B1507

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité des votants de ne pas faire exercice du droit de préemption urbain pour la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 01207321G0001 et charge M. le Maire de l'exécution de cette décision et l'autorise à signer toutes pièces afférentes aux dossiers.

➤ Projet d'acquisition du complexe cabinet médical – salle associative

M. le Maire revient sur le sujet, déjà évoqué, de l'acquisition du bien immobilier composé du cabinet médical et de la salle de réunion et situé à la Mayre de Dious. Il rappelle la genèse de ce dossier :

Dans sa politique d'accueil de population, la commune a souhaité faire construire 7 logements sociaux dont 4 T2 à destination des personnes âgées et 3 T4 à destination des familles. Ces logements ont vu le jour en 2015. En complément, la commune a voulu apporter un nouveau service à la population en créant un cabinet multi-service et une salle de réunion tout en laissant le portage du projet tant au niveau financier que technique à la S.A. SUD MASSIF CENTRAL HABITAT (SMCH) entreprise sociale pour l'habitat.

Pour la réalisation du cabinet multi-service et de la salle de réunion, un bail à construction d'une durée de 25 ans a été signé par acte notarié le 28 octobre 2014 avec S.M.C.H. L'emprise foncière nécessaire au projet (parcelle B1460 – 507m²) a été mise à disposition de cette société. En contrepartie sur la même période de 25 ans la commune s'est engagée, par bail à loyer signé le même jour, à louer le cabinet multi-service et la salle de réunion pour un montant annuel T.T.C. de 11 279.76 €

Le bail à construction précise que « à la fin du bail, la commune redeviendra propriétaire pour un montant de 1 € symbolique et qu'à tout moment, la commune pourra faire le choix de devenir propriétaire en anticipant le remboursement des échéances. »

Le bail à loyer précise que « ...à titre d'indemnité pour résiliation de ces baux, la commune de Comps-Lagrandville devra verser une indemnité...de 783.32 € par mois restant à courir jusqu'à l'expiration du terme convenu... »

Depuis sa réalisation, le cabinet multi-service n'a pas permis d'accueillir de façon pérenne de professionnels de santé et depuis plusieurs mois, il est inoccupé.

L'utilisation de la salle de réunion à destination notamment des associations communales et plus particulièrement le stationnement des véhicules à proximité, génèrent des tensions avec le voisinage.

Sur la base de ce constat il est donc envisagé :

- de créer une nouvelle salle de réunion attenante à la salle de fêtes qui va être réhabilitée.
- de racheter le cabinet multiservice et la salle de réunion de la Mayre de Dious afin d'y réaliser un ou plusieurs logements ou de le revendre à toute personne ou promoteur intéressés à réaménager ce bien.

Ceci permettrait de donner une vocation « habitation » en cohérence avec l'environnement proche pavillonnaire, de supprimer les nuisances, de supprimer les frais de fonctionnement (loyer, énergie..) et de générer des recettes supplémentaires (location du ou des logements).

M. le Maire a, d'une part, contacté M. le Directeur Général de Sud Massif Central Habitat afin de lui faire part du projet. Lors de sa séance du 12 mai 2022, le conseil d'administration de SMCH a délibéré favorablement sur une résiliation anticipée des baux moyennant une indemnité de 169 000 € révisable selon les conditions prévues à l'article « résiliation anticipée » du bail à loyer et la date de rachat.

D'autre part, les services de l'Agence Aveyron Ingénierie ont été sollicités afin de mener une étude de faisabilité sur l'aménagement du bâtiment en logement(s).

Cette étude présentée au maire et à deux adjoints le 16 mai 2022 par Aveyron Ingénierie est aujourd'hui communiquée à l'ensemble du Conseil Municipal :

Deux options sont envisagées :

- La création d'un T4 pour un coût de travaux et d'aménagement extérieur estimé à 56 500 € HT
- La création de 2 T2 pour un coût de travaux et d'aménagement extérieur estimé à 92 700 € HT

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- de résilier le bail à construction et le bail à loyer signés avec la SA Sud Massif Central Habitat le 28 octobre 2014, afin d'acquérir le bien constitué du cabinet multi-service et de la salle de réunion et de redevenir pleinement propriétaire de la parcelle B1460. Le montant de l'acquisition reste à finaliser et une nouvelle délibération sera prise pour valider ce dernier point.
- charge M. le Maire de l'exécution de cette décision et l'autorise à signer toutes pièces afférentes au dossier.

➤ **Emprunt pour financer les projets communaux de requalification de la salle des fêtes et du cabinet médical – salle associative**

M. le Maire précise que les projets de requalification de la salle des fêtes et de changement de destination du cabinet multi-service/salle de réunion en logement(s) locatif(s) vont nécessiter la réalisation d'emprunt.

Suivant les estimatifs en notre possession, en attendant de connaître le montant des subventions susceptibles d'être allouées et afin de garder une marge de manœuvre quant à l'augmentation potentielle des prix, le capital à emprunter est évalué à 600 000.00 €

Il est possible de contracter un emprunt à taux fixe avec une phase d'anticipation. Cela signifie que le délai de déblocage des fonds est porté à 24 mois avec un 1er déblocage sous 4 mois après la date d'édition du contrat. Les intérêts sont alors calculés au taux fixe sur les sommes effectivement débloquées et payés selon la périodicité choisie pour la phase d'amortissement.

Il sera possible de réévaluer le montant de l'enveloppe empruntée avant la fin de la phase d'anticipation et donc d'emprunter moins que prévu.

M. le Maire rappelle aussi que dans le contexte économique actuel, l'évolution des taux d'intérêt est à la hausse. Il serait donc intéressant de réaliser un emprunt dès maintenant afin de figer un taux fixe avec une phase d'anticipation afin d'avancer dans les dossiers et d'affiner par la suite le montant définitif à emprunter.

Le financement de la TVA pourra être traité dans un second temps par un prêt relais.

M. le maire expose ensuite les possibilités de financement et le conseil municipal, à l'unanimité, décide de contracter auprès du Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées un emprunt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- **Objet** : requalification de la salle des fêtes et changement de destination du cabinet multi-service/salle de réunion en logement(s) locatif(s)
- **Montant** : **600 000.00 €**
- **Durée de l'amortissement** : **20 ans** + phase d'anticipation de 24 mois
- **Taux** : **1.74 €**
- **Périodicité** : **trimestre à échéance constante**
- **Frais de dossier** : **0.20%** de l'enveloppe réservée
- **Déblocage** : délai de déblocage porté à **24 mois** avec un premier déblocage dans les 4 mois suivants l'édition du contrat.

Monsieur le Maire précise que si la commune n'utilise pas la totalité des 600K€, il n'y aura pas de facturation pour abandon de solde (**information confirmée par le Crédit Agricole**).

Pendant la phase d'anticipation, les intérêts, calculés au taux fixe sur les sommes effectivement débloquées, sont payés selon la périodicité choisie pour la phase d'amortissement.

Le conseil municipal :

- s'engage pendant toute la durée du prêt à faire inscrire le montant des remboursements en dépenses obligatoires et en cas de besoins, à créer et à mettre en recouvrement les impositions directes nécessaires pour assurer les paiements des échéances.
- s'engage, en outre à prendre en charge tous les frais, droits, impôts et taxes auxquelles l'emprunt pourrait donner lieu.

- s'engage à prendre en temps et en heure une décision modificative afin d'inscrire les sommes nécessaires au budget principal de la commune
- charge M. le Maire d'effectuer toutes les formalités et l'autorise à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce nouvel emprunt

Questions diverses

✓ Réunion organisée par le SIEDA sur le dispositif visant à financer différents travaux de rénovation énergétique sur vos bâtiments audités entre 2015 et 2021

Pierre CAMBOULIVES a participé à cette réunion qui s'est tenue le 11 mai dernier au SIEDA. Information à retenir, le SIEDA se charge de réaliser les études à la demande des communes.

✓ Adressage

Le SMICA a digitalisé le travail réalisé, une réunion s'est tenue le 18 mai avec Julie, Régis et Céline, quelques points sont à revoir notamment avec les communes limitrophes. Le SMICA va venir présenter le rendu au conseil qui engagera ensuite la phase de vérification avant validation de l'ensemble et impression de cartes définitives.

✓ Associations

Monsieur le Maire souhaite une réunion avec les associations de la commune, notamment pour faire le point sur les obligations de nettoyage des salles, l'utilisation du matériel, le problème des clés qui devraient être à retirer en mairie, déterminer qui s'occupera de la buvette du rallye du Rouergue ...

✓ Apéro pique-nique/buffet

Le dimanche 3 juillet 12h00 est la date retenue pour l'invitation à toute la population de Comps-Lagrand'Ville à un déjeuner offert par la municipalité, salle des fêtes/stade. Des affiches seront apposées dans le village et des flyers distribués dans les boîtes à lettres. Reste à régler la question des inscriptions : téléphone mairie ? site internet ? QR Code ?

La séance est levée à 22h30

Fait à Comps La GrandVille le 30 mai 2022

Le Maire
Nicolas MASSOL

