

CONSEIL MUNICIPAL du 16 septembre 2022

Date de la convocation : Le 12 septembre 2022

Présents : Catherine MALAISÉ, Claude LÉVÊQUE, Jocelyne LARUE, Chantal WAGNER, Brigitte GODART, Patrick MATHIEU, Jean-Noël GODIN, Jean-Michel BOSTYN, Audrey POTAUFEUX, Damien GOULARD, Damien LEGROS, Frédéric LEFEVRE, Benoît LEBON

Absents : Justine MARCY-CHINCHILLA, Benjamin WAQUELIN

Secrétaire de séance : Chantal WAGNER

Début de la réunion : 19h00

Approbation du procès-verbal du dernier conseil.

1. Modification du cahier des charges de l'appartement n° 1 (délibération 2022/09/01)

La locataire de l'appartement n° 1 est partie le 9 septembre dernier. Elle a proposé de vendre à la Commune plusieurs meubles de la cuisine, de la salle de bains et des chambres pour un montant total de 600 €.

Le Maire et les adjoints proposent de modifier le cahier des charges de location de cet appartement en retirant le garage que les locataires n'utilisent pas en général.

De plus si la commune achète les meubles de la cuisine il pourrait être envisagé d'acheter un four et une plaque de cuisson encastrables. Dans ce cas, la commune pourrait demander un loyer de 610 €.

Étant donné que les élus de la commission « Salles communales et bâtiments », qui se sont réunis le 12 septembre dernier, ont validé ces propositions, il appartient désormais au conseil municipal de délibérer au sujet de la modification du cahier des charges de cet appartement.

Madame le Maire précise qu'il faut également acheter la hotte pour équiper la cuisine. A voir s'il faut acheter une hotte avec un filtre à charbon ou réaliser un carottage car actuellement, il n'y pas de sortie pour la hotte.

Monsieur Damien GOULARD demande si ce logement est un meublé. Madame le Maire répond que ce n'est pas un logement meublé car tous les meubles ne sont pas fournis (literie, réfrigérateur, tables, etc...).

Arrivée de Monsieur Damien LEGROS.

Monsieur Jean-Michel BOSTYN remarque qu'il n'est pas précisé à l'article 6 du cahier des charges que le locataire devra fournir tous les ans une attestation d'assurance à la commune.

Madame le Maire répond que cette mention apparaît dans la convention à titre précaire et révocable signée par le locataire, à l'article 4 :

« L'occupant s'engage à payer la redevance d'occupation, à user paisiblement des locaux, à maintenir le logement en bon état et à s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux...).

À cet égard, il fournira annuellement un justificatif à la commune.

Vu le caractère spécifique de ce logement situé dans la mairie, le locataire s'oblige à une conduite irréprochable : hygiène, tenue décente, propreté des abords, langage correct, niveau sonore des appareils réduits etc. ».

Madame le Maire précise qu'il s'agit d'une convention d'occupation à titre précaire et non d'un bail d'habitation car le bien relève du domaine public de la commune puisqu'il se situe à la mairie.

Ainsi, les conditions de location sont différentes.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 et L. 2122-21,

VU la délibération n° 2020-02-03 du 28 février 2020 relative à la modification du cahier des charges de l'appartement n° 1,

CONSIDÉRANT la proposition des élus de la commission « Salles communales et bâtiments », en date du 12 septembre 2022, de meubler l'appartement en achetant les meubles vendus par l'actuelle locataire, d'équiper la cuisine en achetant

une hotte, un four et une plaque de cuisson encastrables et de retirer l'accès au garage et au jardinet privatif inutilisés par les locataires,

CONSIDÉRANT la proposition des élus de la commission « Salles communales et bâtiments » de fixer le prix de la redevance à 610 € par mois, soit un montant annuel de 7 320 €, qui sera révisable de plein droit au début de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'institut national de la statistique,

CONSIDÉRANT que ces propositions nécessitent de modifier le cahier des charges de l'appartement n° 1, notamment les dispositions relatives à la désignation des locaux et à la redevance,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité,

DÉCIDE :

- d'approuver ce cahier des charges présenté en annexe et notamment le prix qu'il prévoit,
- d'autoriser le maire à poursuivre la réalisation de cette location aux conditions prévues par le cahier des charges.

Annexe à la délibération n° 2022/09/01

CAHIER DES CHARGES D'UN LOGEMENT À TITRE D'HABITATION

Désignation des locaux : l'immeuble situé 23 Grande Rue, au 1^{er} étage, à droite de l'entrée principale de la mairie, se compose :

- au sous-sol : une cave ;
- au rez-de-chaussée : une entrée et un escalier ;
- au 1^{er} étage : un couloir, un séjour-salon, une cuisine, une salle de bain, trois chambres, un WC.

Par mesure de sécurité, il est strictement interdit d'aller sur le balcon. Un garde-corps a été installé afin d'entraver l'accès.

Durée de la convention : la convention est consentie pour une durée d'un an qui commencera à courir à compter de la date de la signature de celle-ci.

Redevance : La redevance est fixée à 610 € par mois, soit un montant annuel de 7 320 €.

La redevance sera révisée de plein droit au début de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'institut national de la statistique.

La redevance sera payée chaque mois, à terme échu, auprès du comptable public.

Il sera demandé un dépôt de garantie de 1 mois.

Modalité de conclusion de la convention : la convention d'occupation du domaine public à titre précaire sera conclue de gré à gré par acte public passé à la diligence du maire.

Conditions de la location : la collectivité et le locataire seront soumis, pendant la durée de la convention, aux obligations résultant de la loi et des usages locaux.

En outre, la convention est consentie aux conditions suivantes :

1 - Le locataire sera autorisé à utiliser les lieux uniquement pour son habitation et celle de sa famille.

2 - Il prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucun aménagement ni à aucune réparation. Un état des lieux contradictoire sera dressé à cette occasion.

3 - Le locataire jouira des lieux paisiblement et en bon père de famille sans y faire, ni souffrir qu'il y soit fait, des dégradations. Il les maintiendra en bon état d'entretien et de réparations locatives et devra les rendre de tels en fin de convention.

4 - Le locataire ne devra pas modifier la distribution des lieux, ni effectuer des constructions ou démolitions, ni percer des murs ou cloisons sans l'autorisation préalable de la commune. Si cette autorisation lui est donnée, il laissera aux conditions financières prévues dans celle-ci, les installations fixes apportées dans les lieux à moins que la commune n'exige le rétablissement des lieux dans leur état primitif en cas de congé.

5 - Le locataire souffrira sans indemnité tous les travaux, quels que soient leur importance ou leur durée, qui seraient nécessaires dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

6 - Le locataire devra s'assurer contre tous les risques locatifs, et notamment contre les explosions, les incendies et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie d'assurances.

7 - Le locataire devra supporter les charges locatives, notamment les taxes, prestations et fournitures incombant aux occupants.

8 - Le locataire ne pourra sous-louer sans autorisation de la commune.

9 - Lorsque le locataire quittera le logement, il devra laisser visiter les lieux au maximum pendant deux heures par jour au cours des jours ouvrables indiqués par la commune. Il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont l'expiration de cette location.

Résiliation : le locataire pourra résilier la convention, en observant un délai de préavis de trois mois avant cette date, par lettre recommandée avec avis de réception. Le délai de préavis est réduit à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou pour un locataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. La commune pourra résilier la convention par lettre recommandée avec avis de réception, en observant un préavis de trois mois.

Le présent contrat sera résilié de plein droit à la demande de la commune à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer ou du montant des charges dûment justifiées :

- deux mois après un commandement de payer resté infructueux ou pour défaut d'assurance du locataire.

Le présent cahier des charges, dressé par Nous, maire de la commune de Prouilly, a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 septembre 2022.

À Prouilly, le...

Signature du maire

2. Décision modificative (délibération 2022/09/02)

Il est nécessaire de voter une décision modificative afin de rembourser la caution de 590 € à la locataire de l'appartement n° 1.

En effet, aucun montant n'est inscrit à l'article 165 « Dépôts et cautionnements reçus » et les crédits ouverts au chapitre 16 ne sont pas suffisants pour pouvoir rembourser la caution. Il manquerait la somme de 190,95 €.

Les élus de la commission « Salles communales et bâtiments » proposent aux conseillers de déplacer la somme de 200 € inscrite à l'article 2131 « Bâtiments publics » (chapitre 21) et de l'intégrer à l'article 165 (chapitre 16) afin de compléter la différence.

Le Maire expose au Conseil Municipal que les crédits ouverts aux articles ci-après du budget de l'exercice 2022, ayant été insuffisants, il est nécessaire de voter les crédits supplémentaires et/ou de procéder aux réajustements des

comptes et d'approuver les décisions modificatives suivantes :

FONCTIONNEMENT :		DEPENSES	RECETTES
		TOTAL :	0.00
		0.00	0.00
INVESTISSEMENT :		DEPENSES	RECETTES
2131	Bâtiments publics	-200.00	
165	Dépôts et cautionnements reçus	200.00	
		TOTAL :	0.00
		0.00	0.00

Le Maire invite le Conseil Municipal à voter ces crédits.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité, vote en dépenses d'investissement les suppléments de crédits.

3. Amélioration de l'accessibilité de l'Église : Demande de subvention auprès de l'UDAP (délibération 2022/09/03)

La commune pourrait recevoir une subvention de l'UDAP de la Marne pour financer une partie des travaux d'amélioration de l'accessibilité de l'Église et de restauration des murs de soutènement.

Madame le Maire présente le plan prévisionnel de financement du projet, sous réserve de l'éligibilité de tous les postes de dépenses.

Montant prévisionnel total HT de l'opération :	202 900 €
TVA 20% :	40 580 €
Montant prévisionnel total TTC de l'opération :	243 480 €
Subventions publiques prévisionnels : DETR (40 %)	81 160 €
UDAP de la Marne (30 %)	60 870 €
FCTVA prévisionnel (16,404 %)	33 283 €
Autofinancement prévisionnel restant à la Commune (TTC)	68 167 €

VU la délibération n° 2022-06-01 du 1^{er} juin 2022 relative à l'approbation de l'Avant-Projet Définitif concernant les travaux d'amélioration de l'accessibilité de l'Église,

CONSIDÉRANT le plan de financement du projet présenté par Madame le Maire,

CONSIDÉRANT la possibilité de solliciter l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine de la Marne pour subventionner une partie des travaux,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE de déposer, pour les travaux d'amélioration de l'accessibilité de l'Église et de restauration des murs de soutènement, un dossier de demande de subvention auprès de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne.

AUTORISE le Maire à signer tous les documents relatifs à cette demande de subvention.

4. Amélioration de l'accessibilité de l'Église : Demande de subvention auprès du Conseil Régional (délibération 2022/09/04)

Des renseignements supplémentaires doivent être demandés. La délibération est donc reportée à la prochaine séance du conseil municipal.

5. Ordre du jour

➤ Présentation du bilan financier des travaux de la route de Pévy

▪ Financement de la commune

La commune a dépensé la somme de **185 718,58 € TTC** pour réaliser les travaux d'aménagement de la route de Pévy, prestations intellectuelles incluses.

Pour ces travaux, la commune a reçu des subventions de la part de la Préfecture de la Marne, au titre de la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), d'un montant de 61 566,00 €, et de la part du Département de la Marne, au titre du partenariat avec les collectivités, de 19 262,00 €, soit un total de 80 828,00 €.

La commune pourrait également recevoir, au titre du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA), la somme prévisionnelle de 25 387,00 €.

Ainsi, le reste à charge de la commune serait de 79 503,58 € TTC, sous réserve du montant prévisionnel du FCTVA.

▪ Financement de la Communauté Urbaine du Grand Reims

Le Grand Reims a également financé une partie de cet aménagement pour un total de **139 050,42 € TTC**, réparti comme suit :

- Réhabilitation de la conduite d'eau potable de la route de Pévy pour un montant de 90 200 € ;
- Différentes réparations de canalisations du réseau d'eaux pluviales pour un montant de 36 300 € ;
- Effacement des réseaux électriques et de l'éclairage public pour un montant de 12 550,42 €

Madame Audrey POTAUFEUX relève que le coût des travaux de réhabilitation de la conduite d'eau potable représente un montant important pour le Grand Reims.

Madame le Maire rappelle aux élus que le Grand Reims doit systématiquement prévoir en amont la réfection des réseaux lorsqu'il y a des travaux sur la voirie en vue de lier ces travaux et ainsi éviter d'intervenir sur la voie après sa réfection pour atteindre les réseaux.

▪ Coût total des travaux

Au total, les travaux d'aménagement de la route de Pévy ont coûté **324 769,00 € TTC**.

6. Comptes rendus des commissions

➤ Commission « Salles communales et Bâtiments » du 12 septembre 2022

7. Urbanisme

Déclarations Préalables

- DP 051 448 22 K0030, Monsieur Patrick HECHT, arrêté n° 53/2022 d'opposition à une Déclaration Préalable, pour une extension, du 29 juillet 2022 ;

- DP 051 448 22 K0027, Monsieur Xavier LECLERE, arrêté n° 55/2022 d'opposition à une Déclaration Préalable, pour une clôture, dalles devant le garage et la porte d'entrée, seuil de porte, du 22 août 2022 ;
- DP 051 448 22 K0025, Commune de Prouilly, arrêté n° 56/2022 de non-opposition à une Déclaration Préalable pour la restauration du mur de soutènement, des escaliers d'accès, des pavages et remplacement du portail de l'église, du 23 août 2022 ;
- DP 051 448 22 K0028, Monsieur Thibaut MALAISE, arrêté n° 58/2022 de non-opposition à une Déclaration Préalable, pour le changement de portes et de fenêtres, du 25 août 2022.

8. Question diverse

Aucune question diverse.

Fin de la réunion : 19h35

Prochaine réunion du conseil municipal : vendredi 28 octobre 2022 à 19h00