

CONSEIL MUNICIPAL DU 05 NOVEMBRE 2020

PROCES-VERBAL

Le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle polyvalente de la commune de Montmurat, sous la présidence de Monsieur Gilbert DOMERGUE, Maire.

Membres en exercice : 11

Présents : 10

Votants : 10

Présents : DOMERGUE Gilbert, Mesdames FAU-RATTIER Sylvie, IMBERT Valérie, TEISSEDRE Sandrine, Messieurs BOUTARIC Bernard, CAHORS Denis, LATAPIE Michel, LAVAURS Sébastien, LEVEAU Daniel, COUTTIN Pierre formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de onze membres.

Absente excusée : Madame MASCOU Armelle

Secrétaire de séance : Pierre COUTTIN

Ordre du jour :

- 1- Approbation du Procès-verbal de la séance du 22 septembre 2020
- 2- Baux à construction avec Maître Delagnes, Notaire et Mme Gilot, point dossier et plan de financement prévisionnel
- 3- Voirie : point travaux, groupement de commandes Communauté des communes
- 4- Contrat d'assurance des risques statutaires : délibération adhésion et choix du contrat
- 5- AGEDI : délibération adhésion au syndicat, nomination d'un délégué
- 6- Appartement locatif : Révision du loyer, isolation
- 7- Urbanisme : CR réunion, Taxe d'aménagement
- 8- Recensement : délibération actant choix de l'agent recenseur
- 9- Questions diverses : RGPD, Plan de développement des compétences des élus locaux, dépistage RADON, Commission de sécurité, travaux gîtes, matériel télécentre

Monsieur Gilbert Domergue introduit la séance en précisant qu'en raison du contexte sanitaire, la réunion se devra d'être rapide et pragmatique et précise que l'entretien avec Maître Delagnes se fera par téléphone.

Approbation du Procès-verbal de la séance du 22 septembre 2020

Après lecture le Procès-verbal de la séance du 22 septembre 2020 est adopté à l'unanimité.

« Baux à construction » et « Contrats Location-Accession »

Monsieur le Maire accueille Maître Delagnes et lui propose de commencer par une présentation générale des baux à constructions.

Maître Delagnes explique qu'il existe deux types de baux de très longue durée sensiblement similaires : **les baux à constructions** qui dépendent du code civil et **les baux emphytéotiques** qui relèvent du code rural. Ces baux, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans confèrent au preneur un **droit réel** sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire. Le bailleur reste propriétaire mais **le locataire devient propriétaire « de tout ce qui pousse sur le terrain »**. La durée minimum conseillée est de 30 ans afin d'éviter au bailleur des conséquences fiscales contraignantes. Il est précisé que le bail ne peut-être remis en cause même en cas de succession.

Maître Delagnes poursuit par la présentation des « Contrats Location-Accession » : démarche qui permet à un locataire d'acheter un logement après l'avoir loué pendant une période définie avec le propriétaire au moment de la signature du contrat. Au cours d'une première période de jouissance l'accédant, ni locataire, ni propriétaire, est tenu au paiement d'une redevance. Cette redevance comprend une partie, définitivement acquise au vendeur, qui correspond à la jouissance du logement (fraction locative), et une partie, à lui restituer sous déduction d'une indemnité en cas d'absence de levée d'option au terme du contrat ou en cas de résiliation du contrat, qui correspond au paiement anticipé du prix (fraction acquisitive). Au terme de la période de jouissance, l'accédant doit faire un choix, soit acheter, soit renoncer à acheter. Dans le premier cas, il doit verser le solde du prix pour obtenir le transfert de propriété. Maître Delagnes précise que cette formule est très intéressante pour l'acheteur qui bénéficie d'un Tva à 5.5% et d'une exonération de Taxe foncière pendant 15 ans.

Après discussions et suite à la demande faite par Monsieur le Maire au nom de l'assemblée, Maître Delagnes accepte d'accompagner la commune dans la réalisation des actes officiels relatifs aux différents projets précédemment évoqués.

Dans le cadre des projets portés par la Conseil, Monsieur le Maire propose de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour le développement, l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol sur l'emprise de l'ancienne carrière des chaux de Montmurat. Le Conseil valide la proposition à l'unanimité.

Voirie

Monsieur le Maire informe le conseil que le projet de groupement de communes a été relancé par la Communauté de communes et rappelle que le précédent Conseil avait déjà délibéré en faveur. Dans le cadre du programme de voirie 2020, Monsieur le maire soumet à l'assemblée un devis de travaux supplémentaires pour un montant de 6 287.00€ HT répartis comme suit :

- Voie communale du Moulin de Ratier : 3 237.00€ Ht
- Voie communale du cimetière : 3 050.00 € HT

Après délibération, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents APPROUVE le devis présenté à hauteur de 6 287.00 € HT soit 7 544.00€ TTC et AUTORISE Monsieur le maire à signer l'ensemble des documents nécessaire à la réalisation de cette opération.

Contrat Assurance Statutaire 2021-2024

Le Maire rappelle à l'assemblée la nécessité pour la Commune de souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance statutaire garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant la protection sociale de ses agents (maladie, maternité, accident du travail, décès).

Il explique qu'à l'issue de la consultation engagée par le Centre de Gestion pour le contrat groupe d'assurance statutaire 2021/2024, celui-ci a retenu l'assureur et courtier COLLECTEAM / YVELIN / EUCARE / ACTE VIE.

Il précise que la durée du contrat sera de 4 ans, à compter du 1^{er} janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2024 que le contrat groupe est un contrat en capitalisation et que la cotisation est assorti d'une contribution « assurance statutaire » au Centre de Gestion du Cantal fixée à 0,25 % de la base de cotisation déclarée auprès du prestataire d'assurance. Monsieur le Maire propose à l'assemblée de délibérer sur le choix de la formule. Les taux proposés étant de 3.75%, 5.20% et 5.45% pour les agents CNRACL. Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents VALIDE la tarification 1 soit 5,45 % avec une franchise de 10 jours fermes par arrêt en maladie ordinaire et AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.

AGEDI

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal, que la collectivité s'est rapprochée du syndicat mixte A.GE.D.I. afin de changer de logiciel informatique et explique qu'il convient de demander son adhésion et de nommer un délégué. Après des statuts du syndicat le Conseil municipal, après en avoir délibéré décide à la majorité des membres d'APPROUVER les statuts du syndicat mixte ouvert dénommé « *Agence de Gestion et de Développement Informatique* » A.GE.D.I., d'ADHERER au syndicat selon l'objet mentionné à l'article 3 des statuts et DESIGNER Mr Sébastien LAVAURS comme délégué.

APPARTEMENT LOCATIF

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'il convient de se prononcer quant à l'augmentation du loyer de l'appartement locatif situé au bourg en fonction de l'indice de référence des loyers situé à 130.57 au 2^e trimestre 2020. Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à la majorité des membres présents et représentés décide d'augmenter le loyer de Mme GOBIN Mathilde dont le nouveau montant est fixé à 352€ à partir du 1^{er} octobre 2020. Monsieur la Maire revient sur la demande d'amélioration de l'isolation faite par Mme Gobin en raison du coût élevé de ses factures d'électricité durant l'hiver dernier. Monsieur le Maire présente un devis pour l'isolation de la cage d'escalier fournit par l'entreprise MB Plaquiste pour un montant de 1590.06€ HT comprenant : la dépose du garde-corps, la fourniture et la pose de cloison et d'isolant, une porte et l'application de sous couche et deux couches de peinture. Monsieur le Maire précise qu'en raison du contexte il est difficile de trouver des artisans disponibles et qu'aucune des 5 entreprises contactées n'ont répondu à la demande. Après discussion, le Conseil décide de faire appel à une entreprise afin de bénéficier de l'isolation à 1€ pour les combles perdues et valide le devis de l'entreprise MB plaquiste pour un montant de 1 590.06€ HT soit 1 758.07€ TTC.

URBANISME

Monsieur le Maire explique que la Commune peut décider d'instaurer une part communale à la Taxe d'aménagement par délibération avant le 30 novembre. Après Discussion, le Conseil décide à l'unanimité de ne pas instaurer de taxe d'aménagement à l'échelle de la commune. Madame Bourdillat résume les grandes lignes de la réunion avec le service urbanisme de la DDT à laquelle elle a participé en insistant sur les éléments juridique et fiscaux qui vont changer lors du passage en Plui. Elle insiste sur l'importance de délibérer avant le 30 novembre 2021 pour ne pas instaurer de taxe d'aménagement à l'échelle communale sans quoi elle sera appliquée d'office au 1^{er} janvier 2022 pour une durée de 3 ans.

RECENSEMENT

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée la nécessité de créer un emploi d'agent recenseur afin de réaliser les opérations du recensement qui se dérouleront du 21 janvier 2021 au 20 février 2021 et propose de fixer le montant de la rémunération de l'agent. Après en avoir délibéré, le Conseil municipal DECIDE à l'unanimité de la création d'un emploi d'un agent recenseur non titulaire, à temps non complet pour la période allant du 21 janvier au 20 février 2021. La collectivité versera à l'agent recenseur un forfait de 400 € brut pour la collecte et sa participation aux deux demi-journées de formation et prendra à sa charge l'ensemble des cotisations sociales salariales et patronales.

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Daniel LEVEAU qui présente un devis pour le remplacement du mobilier des salles d'eau des gîtes comprenant : un ensemble meuble sur pied, lavabo-plan et mitigeur bois clair et fournitures estimé entre 400 et 450 € HT en fonction du modèle (largeur) choisi. Après discussion, le Conseil municipal VALIDE la sélection de Monsieur LEVEAU et autorise ce dernier à entreprendre les démarches pour la réalisation des travaux.

Monsieur le Maire rappelle les obligations légales du Conseil municipal en matière de formation des élus notamment d'organiser une formation au cours de la première année de mandat pour tous les élus ayant reçu une délégation. Le Conseil DECIDE d'entreprendre des recherches afin de trouver des formations adaptées et de préférence à distance.

Monsieur BOUTARIC explique que la commission de sécurité qui s'est réunie le 20 octobre a émis un avis favorable mais qu'il convient de faire parvenir le résultat du contrôle de l'installation du gaz et raccorder le téléphone de manière à ce qu'il fonctionne même en cas de coupure d'électricité.

Monsieur le Maire présente au Conseil un courrier reçu concernant les obligations de communes en matière de contrôle du RADON dans les ERP. Après discussion, le Conseil décide d'entreprendre les démarches afin de faire procéder à ce contrôle.

Monsieur le Maire évoque le problème des menuiseries de la salle polyvalente, des gîtes et du télécentre qui présentent des dysfonctionnements et problèmes d'usure. Le Conseil décide de se rapprocher l'entreprise Point Vert LAUMOND à Figeac.

Au terme des discussions la séance est levée à 23h.

Gilbert DOMERGUE

Michel LATAPIE

Bernard BOUTARIC

Sylvie FAU-RATTIER

Valérie IMBERT

Daniel LEVEAU

Sébastien LAVAURS

Denis CAHORS

Sandrine TEISSEBRE

Pierre COUTTIN