

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL **Du 9 MAI 2008**

Le Maire ouvre la séance à 18 heures
Tous les conseillers sont présents.

Point n°1 : Nouveau contrat de location appartement au-dessus de la mairie

Madame BARDIN donne lecture du contrat proposé par la commune.

Les éléments principaux de ce contrat sont les suivants :

- L'état des lieux et inventaire établis le 23 mars 2008,
- Contrat d'une durée d'un an, à compter du 1^{er} Juin 2008, avec tacite reconduction,
- Dénonciation du bail à date anniversaire, moyennant un préavis de 3 mois,
- Loyer fixé à 220 €/mois, indexé sur indice de référence des loyers (IRL),
- Ordre de virement permanent de l'allocation APL sur le compte de la commune, adressé par M. BOUHENIA à la MSA,
- Le différentiel de loyer entre 220 € et le montant de l'APL est pris en charge par M. BOUHENIA, par paiement ou prestation en nature selon modalités définies au contrat d'apurement de la dette adossé au présent contrat,
- Charges de 4,15 €/mois pour utilisation eau communale,
- Un interlocuteur référent pour applications des clauses et recouvrement de la dette est désigné, Madame BARDIN,
- Clause résolutoire d'émission d'un avis d'expulsion en cas de non respect des clauses de ce contrat et du contrat d'apurement de la dette,

Point n° 2 : Contrat d'apurement de la dette des loyers de l'appartement au-dessus de la mairie :

Madame BARDIN donne lecture du contrat proposé par la commune.

Les éléments principaux de ce contrat sont les suivants :

- De janvier 2004 à fin Mai 2008, la dette en loyers non recouvrés s'élève à 9432,68 €,
- Afin de rembourser la commune, Monsieur BOUHENIA s'engage à effectuer des travaux occasionnels d'entretien pour la commune,
- Monsieur BOUHENIA autorise par ordre de virement permanent auprès du TRESOR PUBLIC, que l'intégralité du salaire correspondant à son travail soit viré automatiquement sur le compte de sa dette auprès de la commune, jusqu'à apurement de la dette,
- L'annexe 1 du contrat, indique la liste non exhaustive des travaux qui pourraient être confiés à Monsieur BOUHENIA, et en particulier l'entretien des cimetières et le relevé des compteurs d'eau,
- Le volume prévisionnel des travaux occasionnels confiés à Monsieur BOUHENIA est de l'ordre de 200 heures annuelles,
- La commande et suivi des travaux assurés par l'adjoint délégué aux travaux, sous la responsabilité du Maire,
- Monsieur BOUHENIA fournit le matériel et consommables pour lesquels il percevra une indemnité forfaitaire de 4 € de l'heure effective d'utilisation ; cette indemnité viendra en déduction du différentiel de loyer (220 € diminué du montant APL),

Le Maire donne lecture du contrat de travail proposé par la commune.

Les éléments principaux de ce contrat sont les suivants :

- Contrat d'une année renouvelable jusqu'à 6 années,
- La durée annuelle de travail de M. BOUHENIA Saïd est fixée à environ 200 heures,

Soumission au vote des conseillers des propositions suivantes :

1. De mettre en place :

- a. Le nouveau contrat de location pour l'appartement au-dessus de la Mairie,**
- b. Le contrat d'apurement de la dette des loyers pour l'appartement au-dessus de la Mairie,**
- c. Le contrat de travail occasionnel pour 200 heures annuelles de travaux d'entretien de Monsieur Saïd BOUHENIA,**
- d. Un interlocuteur référent, Madame BARDIN Chantal pour le suivi contractuel et social,**

2. De donner pouvoir au maire pour signer les trois contrats entre la commune et Monsieur Saïd BOUHENIA.

Résultat du vote :

- **2 conseillers contre le point 1a,**
- **Nombre abstention : zéro,**
- **Pour adopter la proposition: 7 conseillers**

Point n° 3 : Contrat de location à l'année des deux appartements communaux de Mélan et leurs annexes :

Ces deux appartements gérés jusqu'alors par les Gîtes de France connaissent une fréquentation moindre depuis quelques années.

Bon an, mal an, les recettes équilibrent difficilement les charges (d'accueil, EDF, cotisation, entretien minimum),

Leur classement Gîtes de France est aujourd'hui, « un épi »,

Ils nécessitent de nouvelles réparations sur des éléments clés, comme le toit, les tableaux des ouvertures, cage d'escalier

Une possibilité serait de louer ces appartements à l'année selon un contrat adapté à la situation.

Monsieur FILIPPI, et sa famille, habitués des lieux en a exprimé le désir par courriers de janvier/février 2008

Le maire donne lecture du contrat proposé par la commune..

Les éléments principaux de ce contrat sont les suivants :

- Consistance des lieux:
 - o 40 m², meublé au 2^{ème} étage,
 - o 36 m², meublé au 1^{er} étage,
 - o Une pièce et cellier-cave en rez-de-chaussée,
 - o 2 garages sous auvents de part et d'autre de la bâtisse,
- Les états des lieux et inventaires ayant été réalisés,
- Contrat d'une durée d'un an, à compter du 1^{er} juin 2008,
- Loyer de 220 €/mois durant les trois années de remise en état d'entretien de l'ensemble du bâtiment communal de Mélan,
- Loyer de 440 €/mois à partir de la quatrième année,
- Congé délivré par le bailleur : sauf manquements aux clauses du contrat, le bailleur s'engage à ne pas donner congé au locataire avant 9 années,
- Contrat EDF pris en charge par le locataire,
- Paiement par le locataire de la redevance eaux usées à prix coutant telle que facturée par Scouts et Guides de France,
- Eléments principaux des travaux de remise en état durant les trois premières années, pris en charge par le locataire :
 - o en priorité, étanchéité de la toiture et réparation des gouttières,
 - o pour les ouvertures extérieures, ragréage et étanchéité des seuils,
 - o mise à neuf des tableaux et huisseries,
 - o réparation ou remplacement et peinture des volets,

- sur la façade et extérieurs :
 - revoir les points d'infiltration d'eau en façade, étanchéité des aérations,
 - mises en place petites gouttières sur les auvents,
 - autorisation de placer une antenne satellite, coté Ouest,
 - étanchéité et renforcement de la porte d'entrée Sud,
 - la cage d'escalier :
 - mise en place des barreaux manquants de la rampe,
 - nettoyage et peinture,
 - les intérieurs :
 - peinture en plafond 2^{ième} étage des conséquences des voies d'eau du toit,
 - autorisation de remplacer l'ensemble des éléments de cuisine qui resteront acquis à la commune,
 - supprimer le sureau coté Ouest,
- L'entretien ou le remplacement quand nécessaire des éléments de meublé, de radiateurs, chauffe-eau sont également pris en charge par le locataire,
- Par ailleurs toute obligation qui serait faite à la commune et que celle-ci ne pourrait pas assumer pour raisons techniques ou financières conduirait à la résiliation du bail par condition résolutoire,

Soumission au vote des conseillers des propositions suivantes :

- 1. De mettre en place ce contrat de location à l'année pour les appartements de la bâtisse communale du hameau de Mélan,**
- 2. De donner pouvoir au maire pour signer le contrat entre la commune et Monsieur FILIPPI,**
- 3. De donner pouvoir au maire de résilier le contrat en cours avec les Gîtes de France-04 pour les deux appartements concernés,**
- 4. De donner pouvoir au maire de faire procéder par Gîtes de France-04, à l'annulation de la réservation du gîte du 1^{er} étage, n° 11116, pour la semaine du 9 au 16 Août 2008.**

Résultat du vote :

- **Nombre de vote contre : zéro**
- **Nombre abstention : zéro,**
- **Pour adopter la proposition: 9 conseillers**

Point n° 4 : Contrat d'assurance

La commune est assurée auprès de GROUPAMA selon deux contrats :

- VILLASUR n° 1014 pour les immeubles et risques généraux,
- VILLASUR n° 1015 pour la partie spécifique au réseau d'eau.

Dans l'immédiat, pour tenir compte de la réalité, les garanties du contrat VILLASUR n° 1014 sont à réactualiser.

Après en avoir délibéré, au vu des éléments fournis par Monsieur le Maire, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- 1. d'ajouter la chapelle de Sainte Madeleine au titre des immeubles,**
- 2. de limiter la garantie « bris de glaces et vitraux » à la seule église St Pierre de Mélan,**
- 3. d'étendre la garantie « dégâts des eaux » à l'ensemble des cinq immeubles,**
- 4. la mise en place de la garantie « défense pénale des élus et deux agents à temps partiel »**
- 5. Donne pouvoir au maire de reconduire le contrat avec GROUPAMA, annuellement pour les trois années à venir, tout en gardant la possibilité de le résilier à chaque date anniversaire moyennant un préavis de deux mois.**

Concernant le contrat spécifique au réseau communal d'eau potable, celui-ci sera présenté lors d'un prochain municipal.

Point n° 5 : Entretien du réseau eau communal

Le conseil général a décidé de mettre en place une structure d'assistance et d'appui technique en faveur des collectivités locales maîtres d'ouvrage dans le domaine de l'alimentation en eau potable.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du 7^{ième} Programme de l'Agence de l'Eau qui apporte un financement à cette fin.

Un service d'assistance technique à l'eau potable (S.A.T.E.P.) a donc été créé au sein du Conseil Général dont l'objectif est d'apporter aux collectivités des conseils permettant d'améliorer et d'optimiser le fonctionnement des ouvrages d'eau potable.

Il convient de préciser qu'une telle assistance technique n'est pas une prestation de service consistant à prendre directement en charge l'exploitation même partielle des ouvrages, ni un contrôle administratif et sanitaire de la qualité des eaux de distribution.

Pour obtenir l'appui du S.A.T.E.P., il est nécessaire de signer une convention qui a pour objet de définir les relations entre la commune et le service.

Les prestations effectuées par le S.A.T.E.P. seront gratuites pour la collectivité signataire de la convention laquelle est renouvelable annuellement par tacite reconduction.

Les prestations concernent les captages, adduction ou refoulement, stockage, traitements de l'eau, comptage, et réseaux.

Les subventions accordées sont 40 % pour extension du réseau et de 80 % pour ce qui concerne le contrôle d'optimisation du réseau par la pose de compteurs entrée et sortie de bassins.

Le conseil décide :

- 1. De solliciter l'appui technique du S.A.T.E.P.,**
- 2. De donner pouvoir au maire pour signer la convention à passer entre la commune et le Président du Conseil Général représentant le S.A.T.E.P.**

Point n° 6 : Adduction d'eau communale au hameau de la Fâisse

Attente demande officielle de la part de Madame et Monsieur HASELBAUER,

Thierry DELAYE souhaite disposer de l'adduction d'eau pour le mois de juillet 2008.

L'étude technique a débuté, le trajet le plus court et le plus optimal en termes de débit et de pression traverse les parcelles de MM. BREISSAND, REVEST, HASELBAUER,

Le conseil municipal demande au maire d'obtenir les autorisations de passages auprès de ces propriétaires.

Point n° 7 : Suite à donner aux travaux préliminaires de bornage d'un nouveau tracé du chemin de la Fäisse

Par lettre reçue le 9 avril 2008, Madame et Monsieur HASELBAUER nous indiquent :

« d'après les documents que vous nous avez fait parvenir nous avons constaté que vous avez fait prévu un nouveau tracé du chemin de la Fäisse. Ce nouveau tracé traverserait une partie de notre parcelle 138 et la totalité de la parcelle 139 (entre notre maison et celle de Monsieur Delaye). Jusqu'à présent ce chemin n'est utilisé que par notre voisin Monsieur Delaye et par nous (chemin privé puisqu'il se trouve sur notre terrain). Ce nouveau tracé serait officiel et donc public.

Notre voisin Monsieur Delaye pourra, comme il l'a toujours fait, utiliser ce chemin pour accéder à sa propriété, car nous désirons rester en bon voisinage. Mais nous ne signerons pas les documents que vous nous avez fait parvenir et ne donnerons pas notre accord pour ce nouveau bornage. »

Le devis d'honoraires du 21 janvier 2008 s'élève à : 2610 € HT, 3121,56 € TTC

Après refus de l'un des propriétaires, Bernard HASELBAUER, et arrêt de la procédure de bornage, Monsieur PIANET, cabinet Géo TP, nous communique une note d'honoraires réactualisée à 2210 € HT, 2643,16 € TTC

La procédure sur le terrain s'est déroulée en l'absence des propriétaires concernés, contrairement aux termes de la lettre de commande du 21 décembre 2007.

Le représentant de la commune présent sur le terrain ne s'est pas opposé au déroulement de la procédure.

Action conjointe à mener entre le maire et son prédécesseur auprès de l'assurance Responsabilité des élus, pour remboursement des frais.

Point n° 8 : Appel d'offre pour mise en place d'un garde corps de sécurité sur le mur du virage de Mélan

La commission d'appel d'offres est chargée de rechercher les solutions possibles et de les présenter au Conseil Municipal avant lancement d'un appel d'offre.

Point n° 9 : Subvention à l'ADMR

Le conseil municipal décide d'allouer une subvention 2008 à l'Association locale A.D.M.R. Duyes-Bléone, d'un montant de 50 €.

Point n° 10 : Prêt de la salle de la Mairie

Par courrier du 24 avril 2008, Armel AUBERT, peintre pastelliste résident demande si il pourrait réaliser un atelier artistique « gratuit » sur la commune pour faire connaître sa technique « pastel gras », ouvert à tous.

Il propose une séance le samedi 24 Mai 2008 de 15 H à 17 H.

Le conseil en est d'accord et décide de mettre à sa disposition la salle de réunion de la Mairie pour un usage paisible sous sa responsabilité.

Point n° 11 : Situation financière de la commune

Situation de cessation de paiement des factures importantes jusqu'au 30 avril 2008, jusqu'à recouvrement du montant d'une subvention accordée pour les travaux de l'église.

Les travaux supplémentaires à l'église du Castellard de 18200 € non subventionnés, vont être payés,

De même pour l'ensemble des travaux de remise en état des chemins du Villard, Château Duyes, Maremige, Costeplane, passages busés de Viérisnarde et du Villard, soit 8050 €, vont être payés au fur et à mesure des prochaines recettes.

De même pour réparation fuite eau Castellard et drain cimetière, 681 € vont être payés.

Afin d'améliorer la marge d'autofinancement de la commune aux travaux futurs :

- Les dépenses de fonctionnement de la commune sont considérablement réduites comme suit :
 - o Réduction des indemnités des élus à 2500 € par an au lieu de 7500 €,
 - o Non renouvellement du poste à temps partiel d'hôtesse d'accueil des gîtes et nettoyage de la Mairie, soit 1200 € d'économie en année pleine

- Les recettes en loyers des trois appartements communaux, significativement améliorées :
 - o Nouveau contrat de location de l'appartement au-dessus de la Mairie, 2 000 € par année pleine,
 - o Contrat d'apurement de la dette en loyers pour cet appartement, conclu avec Monsieur Saïd BOUHENIA, en échange de travaux d'entretien des terrains communaux sur plusieurs années jusqu'à apurement de la dette,
 - o Location à l'année des deux appartements gîtes de Mélan à Monsieur Christian FILIPPI, 2600 € en année pleine les trois premières années, doublement ensuite, net de charge.

Les travaux à envisager par la commune sont nombreux dont certains très urgents quand la sécurité est en jeu ou quand il s'agit d'avoir la garantie d'un réseau d'eau potable fiable et donc bien entretenu,

Ces travaux seront réalisés selon ces critères de priorité et en fonction des possibilités financières de la commune :

- Sécurisation du mur de soutènement communal de Mélan qui menace ruine, et présente une menace aux personnes, environ 2 000 € à prévoir,
- Entretien du réseau d'eau potable, environ 3 000 € à charge de la commune,
- Installation d'une rampe de sécurité sur le mur du virage de Mélan, estimation en cours,
- Adduction d'eau à la Faïsse, environ 5 000 € à charge de la commune,
- Radier au vallon des graves à la Tuilière, 10 000 € à charge de la commune,
- Rénovation des bancs de l'église, opération lancée précédemment mais non terminée, charge communale€,
- Entretien des façades des églises et chapelles,
- Mise hors d'eau de la chapelle Ste Madeleine,
- Restauration des fresques pariétales de l'église du Castellard,
- Cas de la toiture de la chapelle de Mélan,
- Recherche et aménagement d'un espace pour les containers à ordures ménagères,
- Améliorer l'accès au nouveau cimetière du Castellard.

Prochain conseil : fin mai / début juin