

**COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT**

Date de la convocation
28/09/2017

Séance du lundi 2 octobre 2017

Date d'affichage
28/09/2017

6 Membres présents / 8 Membres en exercice / 8 Membres votants

L'an deux mil dix-sept et le 02 octobre à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans la salle du conseil, sous la présidence de Mme Nicole FALCETTA, Maire.

Présents : Messieurs : M. MAGANINHO - G. LAMBERT - M. PALATIN - A. WILDAY

 Madame : M. LAGIER-TOURENNE

Absents Messieurs : B. MORIN qui a donné pouvoir à N. FALCETTA
excusés

 Mesdames : M. DEPRICK qui a donné pouvoir à M. LAGIER TOURENNE

Désignation du secrétaire de séance : M. Andrew WILDAY est désigné à l'unanimité à ce poste

Madame le Maire ouvre la séance à 18h15 minutes.

ORDRE DU JOUR

1. ACHAT DE FONCIER DANS LE CADRE DE LA CONVENTION AVEC LA SAS

Mme le maire fait connaître l'accord de M. et Mme LABEYE pour la vente des parcelles B 425 (09,65 a) - B 622 (27,95 a) - B 623 (13,60 a) - B 552 (05,54 a) - représentant un total de 56,74 a pour un montant de 2 837.00 €, soit 0,50 cts/€ le m²

Situation des parcelles :

. B 425 : Les grands champs > Talus en contrebas du Coin du Bois pour la réalisation de parkings le long de la RD

. B 622 : Les ragets } Parcelles en contre-bas de la RD 914 (sous le Coin du Bois)
. B 623 : Les ragets } afin de maîtriser la fenêtre paysagère.

. B 552 : La Chapelle > Parcelle en contre-bas de la salle des fêtes afin d'en assurer l'entretien.

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal A L'UNANIMITE, DECIDE L'ACHAT, à M. et Mme LABEYE des parcelles B 425 (09,65 a) - 622 (27,95 a) - 623 (13,60 a) - 552 (05,54 a) - soit un total de 56,74 a pour un montant de 2 837.00 €, soit 0,50 cts/€ le m²,**
- **Dit que les crédits sont inscrits au budget,**

- **Mandate Mme le maire pour finaliser cette transaction dans le cadre de la convention avec la SAS.**

2. DEMANDE DE SUBVENTION AU CONSEIL DEPARTEMENTAL DANS LE CADRE DU FDEC (FONDS DEPARTEMENTAL D'EQUIPEMENT DES COMMUNES) POUR SOUTENIR LE PROJET DE REAMENAGEMENT DU PETIT VILLARD

Mme le maire rappelle le projet de réaménagement du Petit Villard dans la perspective de nouvelles constructions conformément au POS modifié du 8 Décembre 2016.

Le conseil municipal en avait confié la maîtrise d'œuvre au bureau Profil Etudes qui a réalisé les dossiers nécessaires.

Elle donne le détail suivant :

Montant total des travaux avec étude			
222 338,00 €			
Montant total des travaux subventionnables		126 611,50 €	
Financement	Taux	Subventionnable	Subvention demandée
FDEC - catégorie 1 et 2	42 %	124 611,50 €	52 336,83 €
Frais d'étude MO		2 000,00 €	840,00 €
73 434,67 € Total subvention demandée			53 176,83 €
Autofinancement			

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal DEMANDE A L'UNANIMITE au Conseil Départemental une subvention d'un montant de 53 176,83 € (cinquante-trois mille cent soixante-seize euros et quatre-vingt-trois centimes) dans le cadre du FDEC pour l'année 2018, afin de contribuer au financement du projet présenté dans un dossier d'APD.**
- **Il mandate Mme le Maire pour suivre l'évolution de cette demande.**

3. INDEMNITE DE CONSEIL ALLOUEE AU COMPTABLE DU TRESOR

Mme le maire rappelle que cette indemnité correspond à l'aide régulière assurée par le comptable du trésor.

Montant brut : 251,28 € - Montant net : 229,03 €

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal DECIDE A L'UNANIMITE de verser au comptable du trésor la somme de 251,28 €/bruts pour l'aide qu'il apporte à la commune.**

4. PROPOSITIONS EN NON-VALEUR

Mme Michelle Lagier-Tourenne, adjointe à l'action sociale, présente une demande de la trésorerie pour inscription en non-valeur de 2 dettes anciennes portant sur des factures d'eau potable de 2 familles de la commune, représentant un montant total de 237,41 €.

- Pour un cas (159.93 €) : La famille vit toujours sur la commune mais bénéficie d'un jugement d'effacement des dettes
- Pour l'autre cas (83.48€) : La famille a déménagé. Les poursuites et la recherche de la nouvelle adresse par la Trésorerie restent vaines.

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal ACCEPTE A L'UNANIMITE l'inscription des deux dettes en non-valeur.**

5. CONVENTION AVEC L'ASADAC :

Mme le maire explique qu'au regard des changements intervenus au niveau du projet du Coin du Bois et d'une prise en charge financière par Grand Lac des parkings et des cheminements au titre du développement touristique, l'agglomération demande une ré-actualisation de l'étude de faisabilité économique du coin du bois.

Cette étude vise notamment à nous aider à définir le prix du loyer et servira de base pour la réalisation d'un appel d'offres visant à la sélection d'un(e) gérant(e).

- Le temps de travail estimé est de 2 journées et représente un budget de 1 408,00 €.
- Du fait d'une participation du Conseil Départemental (41 %), le coût pour la commune est ramené à 830.72 €

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal DECIDE A L'UNANIMITE la signature de la convention avec l'Asadac**
- **Il mandate Mme le Maire pour assurer le suivi de cette étude, en lien avec GRAND LAC.**

6. QUESTIONS DIVERSES

6.1. Décisions modificatives n°1

Mme le Maire explique qu'il est nécessaire de prendre une décision modificative sur le budget M14, faute de crédits budgétaires ouverts au compte 10251 et 2111 chapitre 041. Il s'agit d'opérations d'ordre budgétaire concernant des dossiers traités et finalisés par la SAS.

Il faut prendre en compte la valeur estimée du bien (contribution de sécurité immobilière) sachant que les biens donnés gracieusement par les redevables ont une valeur de 100 € et 1000 € (dossier four communal Petit Villard).

INVESTISSEMENTS

**R 10251 / 041 : Dons et legs en capital
+ 900.00 €**

**D 2111 / 041 : Terrains nus
+ 900.00 €**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré APPROUVE à l'unanimité les modifications budgétaires comme ci-dessus.

6.2. Réfection du toit de la cure

Mme le maire expose le fait que l'état du toit de la cure ne souffre plus aucun délai d'attente pour sa réparation.

Des demandes de devis sont en cours et le conseil aura à se prononcer sur le choix de l'artisan.

Parallèlement, tenant compte des différents travaux à envisager pour chacun des bâtiments de la commune (cure, mairie, grange), une étude va être engagée avec l'aide d'un consultant afin de nous permettre d'évaluer l'importance et la pertinence de tels ou tels travaux au regard de nos souhaits et leurs possibilités de programmation dans le temps > réunion lundi 9 octobre avec Mme Châtelain.

Mais d'ores et déjà, au regard des obligations légales, la mairie, en tant que bailleur, se

doit de proposer au locataire, un avenant au bail précisant l'accord des 2 parties :

- Pour la réalisation des travaux : nature, contraintes pour l'occupant et/ou pour le bailleur,
- Pour la définition des modalités pratiques qu'imposeront ces travaux au regard des contraintes qui pourraient en découler.

Dans le même temps, un comparatif des loyers entre les 2 logements loués par la mairie (l'appartement au-dessus de la mairie d'une part et la cure d'autre part) met en évidence une disparité importante dans le rapport standing/prix des 2 logements au bénéfice de la cure.

De même, une comparaison avec les prix du marché de la location sur la commune et dans des communes avoisinantes, indique une sous-évaluation du loyer de la cure.

Cette sous-évaluation s'explique par l'état du bâtiment lorsque les locataires ont pris possession des lieux, cela ayant alors conduit à définir un montant de loyer en adéquation avec cet état.

Un réajustement (indépendamment de la clause de révision annuelle) a été opéré à un moment donné, mais la distorsion demeure trop importante.

De plus, une fois la toiture refaite (avec isolation des combles), cette sous-évaluation sera encore plus criante.

Aussi, au regard des données présentées ci-dessous, il est demandé au conseil de se positionner concernant une réévaluation du loyer de la cure **s'appliquant dès les travaux de toiture terminés** (comprenant l'isolation des combles), dans le respect de la procédure légale en vigueur (**article 17-2-II de la loi de 1989**) qui stipule :

« Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 (courrier recommandé 6 mois à l'avance), un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

*Toutefois, cette hausse s'applique **par sixième annuel** au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans».-*

L'échéance du 9 avril 2018 correspondant à la tranche de 3 années de bail, implique que le courrier recommandé soit envoyé (ou remis en main propre) le 8 octobre 2017 au plus tard.

Il est donc demandé au conseil de se positionner :

1/ sur le principe d'une demande de réévaluation à partir de la réalisation des travaux de toiture/isolation des combles qui vont accentuer la disparité et la sous-évaluation au détriment du logement de la mairie.

2/ Sur la fixation d'une fourchette d'augmentation totale, avec un étalement sur 6 années.

Outre les éléments comparatifs avec les prix de marché dans le secteur (en annexe), à propos des 2 logements de la mairie, 3 méthodes ont été appliquées (détail en annexe).

Elles conduisent toutes à une réévaluation comprise entre 235 et 376 € (par sixième) - soit + 39,00 à 62,66 €/mois augmentée de la même somme chaque année durant 6 années.

Ci-dessous, résultats de 3 méthodes (détail en annexe)

Méthode	Revalorisa	Revalorisa	Remarques
---------	------------	------------	-----------

	tion MENSUELL E Totale	tion MENSUELL E Chaque année x 6 années	
Méthode 1 (Prix/m ² différents selon partie concernée)	+ 235,00 €	+ 39.00 € Toutefois, cure avec standing supérieur : Toiture/isola tion combles - terrasses - parc et environnem ent - garage - sous-sol	
Méthode 2 (Surface des dépendances /2)	+ 376,00 €	+ 62.66 €	
Méthode 3 (Même prix/m ² 2 logements)	+ 314.20 €	+ 52.36 €	

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal A L'UNANIMITE VALIDE L'ETUDE COMPARATIVE S'APPUYANT SUR PLUSIEURS APPROCHES ET DECIDE DU PRINCIPE D'UNE REEVALUATION DU LOYER DE LA CURE AU REGARD DE LA SOUS-EVALUATION MANIFESTE CONSTATEE - ET CE - DANS LE RESPECT DES TEXTES EN VIGUEUR, CETTE REVALUATION COURANT A PARTIR DE LA REALISATION DES TRAVAUX DE TOITURE**
- **Il retient la fourchette comprise entre +235 € et +376 € 50 (à lisser sur 6 années) et mandate Mme le Maire et Mme l'adjointe aux finances pour la définition d'un accord avec les locataires actuels de la cure se traduisant par la signature d'un avenant intégrant également la décision des travaux de toiture et leur organisation.**

7. Ménage mairie et salle des fêtes

Mme Michèle Lagier-Tourenne propose au conseil que la mairie fasse appel à une entreprise de ménage pour assurer une prestation dans 2 circonstances :

1/ Au niveau de la mairie :

- . Ménage complet 1 fois par mois,
- . Lavage des vitres 2 fois/an

2/ Au niveau de la salle des fêtes :

- . Ménage complet après les manifestations organisées par la mairie : présentation des vœux, commémoration du 8 mai, commémoration du 11 novembre, et une éventuelle autre manifestation, soit quatre fois/ans.

Tarifs les plus intéressants obtenus : Entreprise RASA RDZEVICIENNE à Roc de Cornillon, La Chapelle du Mont du Chat (pas de frais de déplacement - ni de TVA).

Mairie :	Nettoyage des bureaux une fois/mois	30 €
Nettoyage des vitres 2 fois/an intérieur et extérieur	40 €	

Salle des fêtes	Toiles d'araignées, sol, désinfection cuisine et des toilettes - vitre de la porte - 4 fois/an	50 €
	Nettoyage des vitres intérieur et extérieur 4x/an	40 €

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal A L'UNANIMITE retiens l'entreprise RASA RDZEVICIENNE située à Roc de Cornillon, La Chapelle du Mont du Chat pour la réalisation des prestations de ménage telles que présentées ci-dessus (fréquence et coût).**

8. Tarifs de location de la salle des fêtes pour les entreprises

Mme Michèle Lagier Tourenne propose au conseil, que dans le cadre de locations de la salle des fêtes aux entreprises (organisation de réunions, de séminaires ...), les tarifs appliqués correspondent aux tarifs déjà fixés (applicables au 1^{er} janvier 2015) pour les associations extérieures, ajoutés des frais de ménage, soit +50€.

Cela se traduirait par les tarifs suivants (1 journée maximum 8h - ½ journée maximum 4h) :

Petite salle		Grande salle		Grande salle + cuisine Ensemble			
1 Jour	½ journée	1 jour	½ journée	1 jour	½ journée	1 jour	½ journée
115+50 = 165 €	60+50= 110 €	320+50 = 370 €	170+50 = 220 €	380+50 = 430 €	200+50 = 250 €	445+50 = 495 €	240+50 = 290 €

. Un règlement devra être établi, précisant notamment les équipements mis à disposition (tables, chaises, écrans, vidéo-projection ...).

. En fonction des demandes, il conviendra de décider du niveau de la prestation auquel nous nous tiendrons (par exemple, uniquement prêt de la salle et mise à disposition des équipements - ou compléments par la mise à disposition d'eau minérale, de café ...) et selon le cas, réajuster les tarifs

. Il conviendra également de changer les tables de la petite salle

- **Après avoir délibéré, le conseil municipal A L'UNANIMITE APPROUVE les tarifs ainsi proposés.**
- **Il donne mandat à Mme M. LAGIER-TOURENNE pour préparer un projet de règlement et assurer la publicité auprès de l'Office de Tourisme Intercommunal - et par tous les moyens d'information à notre disposition (notamment site web)**

9. INFORMATION

9.1. Projet « Coin du Bois »

. Mme le maire fait part de la surprise de l'équipe présente à la dernière réunion avec l'équipe de maîtrise d'œuvre (le 25/09/17) en découvrant que les poutres de la toiture devraient être en lamellé-collé (notre choix de départ d'utilisation de bois communal est à nouveau écorné et cela intervient nécessairement dans le coût élevé de la toiture (ce qui nous étonnait - mais n'a jamais amené l'architecte à en préciser les raisons).

. A propos du chauffage : elle précise que ce n'est pas encore arrêté et que le bureau d'études fluides doit fournir un complément d'étude comparative (insert à granulés avec répartition de chaleur et plancher chauffant avec résilles pour mise hors gel - ou pompe à chaleur avec plancher chauffant hydraulique.

. Nous les avons à nouveau relancés à propos des débits de bois restant dans la réa-

lisation du bâtiment. Ils ont été donnés verbalement à l'occasion et en fin de réunion. Nous leur demandons de nous les transmettre par écrit.

Mme le maire fait ainsi remarque qu'il reste des inconnues concernant l'évolution du projet et l'enveloppe finale.

Un point devra être refait en fonction des précisions attendues.

Le conseil exprime sa déception à propos de l'attitude et de la méthode de travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui nous fait avancer « à l'aveugle », restant le plus longtemps possible évasive dans ses réponses à nos demandes d'explications ou de précisions et nous faisant découvrir tardivement les contraintes liées à tel ou tel choix architectural. Il note que cela relève d'une démarche

. Mme le Maire signale un avis favorable de la part de l'ABF.

. A ce jour, et a priori si nous ne rencontrons pas de nouvelles surprises, le démarrage des travaux pourrait se situer au début de l'année 2018.

. Après la définition finale de l'enveloppe et l'étude économique, nous devrions lancer l'appel d'offres pour la gérance.

9.2. Poursuite du projet de mise aux normes de la défense incendie.

. Mme le maire rappelle que la prochaine étape concerne Le Chef-Lieu (le foncier à Gratteloup n'étant pas encore maîtrisé) > pour le mois d'octobre

. Elle rappelle les 2 subventions obtenues de la Préfecture (dispositif DETR), à savoir 23 000 € pour le Col + 82 000 € pour le reste du projet.

. La prochaine étape (2018) devrait être Gratteloup (si la DUP engagée aboutit à temps) et Le Coin du Bois)

> Une réunion est prévue avec M. Ucar mardi 10/10 à 14h sur les points suivants :

. Lancement travaux DI au Chef-Lieu

. Nécessité d'un projet/APD pour la place de retournement au chef-lieu (pour un éventuel regroupement avec la DUP concernant Gratteloup (Même thème de la sécurité et de la défense incendie)

. Re-discussion à propos du projet de défense incendie au Petit Villard dans le cadre du projet de réaménagement d'ensemble.

9.3. Projet Petit Villard

. Dépôt de la demande de subvention

. Délais de réalisation (par tranches) : printemps 2018.

. Auparavant, faire une réunion avec les habitants concernés.

9.4. Urbanisme :

9.4.1. Ennuis avec la préfecture concernant 1 CUB accordé en conformité avec notre POS modifié le 8 décembre 2016 et incertitudes à propos des autres à Petit Villard

. Après un courrier en date du 1^{er} août au préfet + rencontre du Sénateur JP Vial - tél de Claude Giroud et relances auprès du Secrétaire Général de la préfecture + discussion avec M. le Préfet approché à l'occasion des sénatoriales > une réunion a été fixée et s'est tenue le 26 septembre (Participation Nicole Falcetta et avec Michele Lagier-Tourenne).

. Positionnement du secrétaire général : « l'état doit honorer ses engagements par rapport à l'acceptation du POS en décembre 2016 » - le PLUi, n'est pas encore approuvé ! (En fait, le service urbanisme de la préfecture anticipait sur ce qu'il voulait pour le PLUi.

Heureusement que nous avons fait une modification du POS « garantissant » les acquis jusqu'à l'adoption du PLUi (fin 2018) car l'interprétation de la loi littoral se durcit encore.

. Une visite est prévue sur le terrain le 9/10 avec le secrétaire général du préfet (sous-préfet de Chambéry).

9.4.2. PLUi

- . Par ailleurs, une réunion s'est tenue vendredi 29/09 à Grand Lac sur le PLUi. La présentation et le positionnement du service urbanisme de la préfecture confirme quasiment le maintien des acquis de l'OAP (sauf 2 parcelles à propos desquelles il n'y a pas encore de CU accepté ou en cours)
- . Le Col est également impacté (zone de Croizerbou, au-dessus de chez M. Ganier)
- . Nous devons faire une présentation publique du PLUi Et aussi du Coin du Bois

9.5. Rénovation des bâtiments communaux :

La nécessité d'assurer la réfection du toit de la cure nous a amenés à nous reposer la question des urgences, des choix de priorité et des utilisations à venir en ce qui concerne l'ensemble du patrimoine bâti de la commune : Cure, Mairie, Grange. Nous allons pouvoir bénéficier des conseils d'un bureau d'études (Mme Châtelain) - présentée par Christian BERGER de Grand Lac.

> Une première réunion est prévue avec Mme Châtelain lundi 09/10 à 14h.

9.6. Réorganisation du cimetière

Relancer la procédure pour la fête de la Toussaint représentant une occasion de laisser une information aux familles venant se recueillir sur les tombes > identification des tombes abandonnées > faire une délibération ? faire un arrêté ? réaliser et déposer des affichettes sur les tombes ?

> Michele Lagier Tourenne voit cela avec la secrétaire (aspects règlementaires et mesures à prendre avant les fêtes de la Toussaint) et avec Maurice Palatin concernant les affichettes à faire réaliser et à déposer.

Une formation sera possible en début d'année prochaine. Il faudra bien définir quels seront les participants de la commune.

9.7. Adressage des rues

Passer par un organisme spécialisé

9.8. Demande d'un habitant pour la création d'une activité « d'arbre en arbre » vers le col

> Demande que la commune lui loue du terrain > Il travaille son projet - Cela pourrait se traduire par la signature d'une convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (AOT) définissant clairement les conditions.
A revoir le moment venu en conseil

9.9. Secrétariat

20 candidates ont répondu à l'offre d'emploi.

Mais nous rencontrons une difficulté pour faire le choix car nous sommes dans l'incertitude quant à l'évolution du poste à partir de janvier 2018.

. Faut-il un mi-temps/profil secrétariat principalement, au cas où Coralie se maintient à mi-temps dans notre mairie au-delà de 2017 - étant entendu que le temps d'appropriation des projets sera lourd ?

. Faut-il un mi-temps/profil également comptabilité et gestion, et susceptible de pouvoir passer à temps complet à partir de janvier 2018 ?

. Si nous avons l'information d'un départ de Coralie très tardivement d'ici fin décembre 2017 - comment gérer le biseau qui sera indispensable ?

> La commune a lancé plusieurs projets - certains sont en souffrance (réorganisation du cimetière - adressage des rues - retards pour les acquisitions foncières - suivi des projets « Coin du Bois » (avec les difficultés dues à l'attitude de l'équipe de maîtrise d'œuvre), Défense incendie, Projet du Petit Villard, PLUi puis à présent réfection de la toiture de la cure, dossiers de demande de subvention, suivi de l'étude de faisabilité économique pour le Coin du Bois et nécessité de lancer prochainement

l'appel d'offres pour la gérance
Affaire à suivre

La séance est levée à 20h45

**Le Maire,
Nicole FALCETTA**

Le présent compte-rendu des décisions prises par le conseil municipal lors de sa séance publique du 02 octobre 2017, est affiché à la porte de la mairie le jeudi 05 octobre 2017.

**Ainsi fait et délibéré,
Suivent les signatures au registre**

DEPRICK M. Pouvoir à Michèle LAGIER-TOURENNE	FALCETTA N.	LAGIER-TOURENNE M.	LAMBERT G.
MAGANINHO M.	MORIN B. Pouvoir à Nicole FALCETTA	PALATIN M.	WILDAY A.