
<u>Nombre de membres en exercice:</u> 11	Séance du 22 février 2019 L'an deux mille dix-neuf et le vingt-deux février à 20 heures 00, l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Denis EVRARD
<u>Présents :</u> 6	Sont présents: Denis EVRARD, Frédéric BOURGEOIS, Christelle MESAS, Renaud POULAIN, Henry GOUSSARD, Alain LE GALL
<u>Votants:</u> 8	Représentés: Valérie DE WOLF par Denis EVRARD, Nicole TERRACOL par Henry GOUSSARD
	Excuses:
	Absents: Stéphanie THOMAS, Maxence DUBOIS, Séverine BONDOUX
	Secrétaire de séance: Renaud POULAIN

PROCES-VERBAL DE SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance : ordinaire
Convocation du lundi 11 février 2019

Ordre du jour :

- ouverture de crédits d'investissement avant le vote du budget
- terrains communaux
- bail commercial Rue de l'Eglise : révision du loyer demandé par le locataire
- document unique d'évaluation des risques professionnels : approbation du document établi
- aire de jeux
- questions diverses

Après s'être assuré que le quorum est atteint, après avoir récupéré les pouvoirs, la séance est ouverte par le président. Les membres du conseil municipal approuvent le procès-verbal de la dernière séance et signent le registre.

Objet: Ouverture de crédits d'investissement avant vote du budget - DE 2019 001

Monsieur le Maire expose que suite à l'échec du projet immobilier pour les terrains communaux, il a contacté Bruggeman Immobilier. Cette agence a fait effectuer une étude de terrain. Monsieur le maire fait lecture du courrier d'accompagnement du diagnostic, lequel présente la problématique des sols des terrains pour la mise en place de l'assainissement. L'étude a été réalisée par Défi Environnement pour un montant de 1 200 € HT.

Monsieur le Maire indique qu'en l'absence de crédits ouverts à l'article 2031, la facture ne peut être mandatée. Il convient donc d'ouvrir des crédits.

Monsieur le Maire rappelle qu'il est possible d'ouvrir des crédits en investissement dans l'attente du vote du budget et ce, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'année précédente.

Ainsi, en 2018, ont été ouverts les crédits suivants :

Chapitre	Crédits ouverts en 2018
204	8 147.51 €
21	45 242.22 €
23	28 728.00 €
TOTAL	82 117.73 €
1/4	20 529.43 €

Monsieur le Maire propose d'ouvrir en investissement les crédits suivants :

Chapitre	Crédits proposés
2031	1 500.00 €
21	2 000.00 €
TOTAL	3 500.00 €

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

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu la possibilité d'ouverture de crédits en investissement avant le vote du budget,

Vu la facture n°2019/177 de DEFI Environnement pour un montant hors taxes de 1 200 €,

Vu qu'aucun crédit ne permet le mandatement de ladite facture,

Vu la date limite du vote du budget fixée au 15 avril 2019,

Vu qu'il convient de régler la facture DEFI Environnement,
Vu que d'autres charges d'investissement peuvent intervenir avant le vote du budget,

DECIDE l'ouverture de crédits d'investissement dans la limite du quart de l'année passée,
DIT que les crédits seront ouverts en investissement comme suit :

Chapitre	Crédits votés
2031	1 500.00 €
21	2 000.00 €
TOTAL	3 500.00 €

MANDATE Monsieur le Maire pour aviser la trésorerie et la sous-préfecture,
MANDATE Monsieur le Maire pour mandater la facture DEFI Environnement.

Objet: Terrains communaux en vente - DE 2019 002

Monsieur le Maire expose qu'après avoir contacté Bruggeman Immobilier pour la vente des terrains communaux, une étude de sol a été effectuée.

Monsieur le Maire présente l'étude ainsi faite et fait lecture du courrier d'accompagnement reçu de Bruggeman Immobilier.

L'étude révèle qu'une nappe phréatique se situe à moins d'un mètre de profondeur. Plusieurs solutions pour l'assainissement sont proposées afin de ne pas polluer cette nappe phréatique. La préconisation la plus souhaitable serait de s'orienter sur des micro-stations pour chacune des constructions (coût estimatif de 10 000 € par installation).

Considérant les contraintes du sol, l'estimation du prix de vente de chaque lot est de 10 000 €.

Monsieur le Maire présente le dossier aux élus. La parcelle ZO 105 est présentée avec quatre lots ; la parcelle ZO 111 est présentée pour un lot.

Monsieur le Maire observe que la valeur estimée est inférieure à l'évaluation effectuée par France Domaine en janvier 2015.

Pour rappel, la parcelle ZO 105 a une superficie de 3 905 m² ; la parcelle ZO 111 a une superficie de 1 184 m² (associée à la ZO 164, la superficie est portée à 1 555 m²).

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

Entendu la présentation faite par Monsieur le Maire,
Vu l'étude de sol DEFI Environnement,

Vu le courrier de Bruggeman Immobilier,
Considérant que les terrains communaux ne trouvent pas acquéreurs et qu'ils sont une charge d'entretien pour la commune,
Considérant les contraintes du sol pour l'assainissement,

MANDATE Monsieur le Maire pour contacter Bruggeman Immobilier et lui demander de trouver un acquéreur pour les parcelles communales au prix de 12 000 € par lot pour la parcelle ZO 105 et 15 000 € pour la parcelle ZO 111

MANDATE Monsieur le Maire pour aviser la sous-préfecture et la trésorerie,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la vente desdites parcelles communales.

Objet: Bail commercial de la rue de l'église - DE 2019 003

Monsieur le Maire rappelle qu'en avril 2018 un bail commercial a été signé pour une durée de 9 ans avec un loyer de 600 € par mois après une franchise de loyers d'un an ; le premier versement étant du au 05 avril 2019. En contrepartie, le locataire devait effectuer quelques travaux ; Monsieur le Maire précise qu'aucune information n'a été donnée sur lesdits travaux. Il est précisé que le locataire exerce une activité qui n'est pas très lucrative.

Monsieur le Maire expose que le locataire a également un problème pour le remboursement des factures d'électricité ; il doit 317.22 € depuis novembre 2018.

Monsieur le Maire précise que le locataire a distribué des consultations dans la commune. Il en ressort des soutiens mais également des encouragements à tout cesser très vite.

Il est noté que sur 130 habitations environ, il n'y a que 25 retours dont 21 soutiens à l'épicerie et au dépôt de pain dont le locataire lui-même et sa compagne, 2 retours pour le dépôt de pain mais pas pour l'épicerie et 2 pour l'inverse et également 2 retours indiquant non aux deux choix. Cette consultation n'a pas retenu l'attention des vernoyens puisque moins de 19 % y ont répondu.

Monsieur le Maire fait lecture d'un courrier du locataire en date du 11 janvier 2019 dans lequel il précise que son activité ne lui procure que 15 € par jour et il sollicite une diminution du loyer en le portant à 300 € mensuel, précisant que l'actuel est trop élevé. Monsieur le Maire et les élus observent qu'actuellement le loyer n'est pas trop élevé puisqu'il est nul.

Monsieur le Maire fait lecture d'un deuxième courrier du locataire remis ce jour par l'intermédiaire de Monsieur Henry GOUSSARD.

Dans ce courrier, le locataire fait les suggestions suivantes : loyer diminué à 300 € par mois, augmentation du loyer de 100 € par an et une année supplémentaire d'exonération de loyer.

Monsieur le Maire rappelle que les élus représentent les habitants de la commune. Qu'un commerce se soit ouvert est une bonne chose mais celui-ci ne peut représenter un coût pour les vernoyens.

Monsieur le Maire précise que lors des différentes rencontres qu'il a eu avec le locataire, il lui avait suggéré de diversifier son commerce ; l'activité actuelle n'est pas viable (vente de sous-vêtements, de chaussettes...), il lui avait indiqué qu'un coin repas ou autre serait préférable et apporterait de la convivialité.

Monsieur le Maire souhaite ouvrir les débats avec les élus pour connaître leur avis sur la proposition faite par le locataire pour bénéficier d'un an supplémentaire d'exonération de loyers ; ce qui ferait deux ans. Peut-on remettre en cause un contrat signé en avril 2018 ?

Le tour de table commence :

- Monsieur Henry GOUSSARD indique que pour sa part il trouve malheureux de laisser le patrimoine à l'abandon. Il indique que d'autres investissements ont été faits sur un autre bien immobilier en location et qu'il faudra un grand nombre d'année pour l'amortir. Il propose donc d'aider encore un peu.

Monsieur le Maire précise qu'il avait incité le locataire à habiter le logement pour rentabiliser ; les élus notent qu'il n'est pas possible de s'en sortir avec en plus un autre loyer. Monsieur le Maire fait observer la situation : aucune transition vers une activité plus adaptée et plus lucrative pour la commune ; le bâtiment permet commerce et logement ce qui facilite l'activité.

- Monsieur Alain LE GALL précise qu'il n'est pas contre donner un coup de pouce mais il précise que la commune est déjà en train d'apporter une aide et qu'il faudrait que les charges EDF soient remboursées. Par ailleurs, il rejoint les autres conseillers et précise qu'il sera plus rentable d'habiter le logement de la location.
- Monsieur Renaud POULAIN souhaite que les termes convenus du contrat soient respectés. Il précise qu'il n'était pas pour la franchise de loyers car il craignait une telle situation. Il constate :
 - * que le locataire demande une prolongation de la franchise de loyers d'un an alors que même le remboursement des charges EDF n'est pas honoré ;

* qu'au vu des retours de la consultation, il apparaît que les vernoyens ne sont pas intéressés par le commerce tel qu'il est aujourd'hui,

* que le logement a été refait aux frais de la commune et qu'il n'est pas habité, ce qui laisse à supposer qu'il n'est pas entretenu. Il remarque que la première économie à faire pour le locataire serait d'habiter les lieux. Il demande quels travaux ont été faits.

Il considère qu'en contrepartie de la franchise de loyers accordée, le locataire n'a pas donné de contrepartie aux vernoyens.

Pour toutes ces raisons, Monsieur Renaud POULAIN ne souhaite pas aider davantage.

- Monsieur Frédéric BOURGEOIS indique qu'effectivement un commerce est intéressant pour les habitants de la commune. Il observe cependant que vu l'état des choses énumérées, il déplore que le locataire n'ait pas suivi les conseils donnés. Un contrat de bail a été signé en avril 2018, il ne souhaite pas qu'on revienne dessus aujourd'hui.
- Madame Christelle MESAS indique que selon il n'est pas possible de payer deux loyers avec 15 € de chiffre d'affaires par jour.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur ERDOGAN, locataire, qui est présent dans la salle. Il lui demande quels sont les investissements faits dans l'immeuble. Monsieur ERDOGAN indique avoir investi 25 000 € ; les élus s'en étonnent et demandent à quels travaux correspond cet investissement. Le locataire précise qu'il s'agit du bas et des chambres. Monsieur le Maire note qu'il ne faut pas confondre investissement dans les travaux et investissement dans le stock. Il demande pourquoi ne pas occuper le logement si des investissements y ont été faits. Monsieur ERDOGAN précise qu'il ne souhaite pas répondre, qu'il s'agit de problèmes familiaux.

Monsieur le Maire trouve cette situation regrettable et observe qu'à bientôt l'anniversaire du bail, le locataire est dans la même situation que l'an dernier. Monsieur ERDOGAN considère qu'il n'a aucun soutien de la mairie et s'interroge sur le but. Devant son énervement, Monsieur le Maire met fin à la discussion.

Monsieur le Maire propose aux élus de se prononcer sur le maintien des termes du contrat de bail.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à 7 voix pour et 1 abstention exprimée par Monsieur Henry GOUSSARD :

Entendu la lecture des courriers de Monsieur ERDOGAN,

Vu le retour des consultations faites sur la continuité du commerce,
Vu que la situation est inchangée depuis avril 2018,

Considérant la franchise de loyers accordée en avril 2018 pour une durée de un an,

Considérant que le locataire souhaite conserver son deuxième logement locatif,

Considérant qu'aucun des conseils apportés pour améliorer la fréquentation des lieux n'a été suivi,

Considérant que l'activité présentée lors de la signature du bail est l'import-export,

DECIDE de maintenir les termes du contrat de bail signé en avril 2018,
MANDATE Monsieur le Maire pour les appliquer,
MANDATE Monsieur le Maire pour aviser la sous-préfecture de l'Yonne.

Objet: Approbation Document Unique - DE 2019 004

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents que, selon les articles L.4121-1 et suivants du Code du travail, toute autorité territoriale doit évaluer les risques pour la santé et la sécurité de ses agents. Les résultats de cette évaluation doivent être transcrits dans un document de synthèse : le document unique.

Monsieur le Maire informe l'assemblée délibérante que le document unique d'évaluation des risques professionnels est aujourd'hui entièrement rédigé.

Ce document recense, évalue et analyse l'ensemble des risques professionnels de chaque poste de travail ainsi que des plans d'actions.

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'un document vivant. Il devra être mis à jour au minimum annuellement, ainsi que lors de tout changement technique, organisationnel ou humain.

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

- APPROUVE le document unique élaboré conformément aux dispositions du décret n° 2001-1016 du 5 Novembre 2001 portant création du document relatif à l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité du travailleur
- VALIDE le plan d'actions intégré à ce document.

Objet: Aire de jeux Place de la Source - DE 2019_005

Monsieur le Maire rappelle que la commune a fait l'acquisition de jeux pour enfants en 2018. Ils doivent être installés sur la Place de la source. Il précise qu'il convient de procéder à cette installation.

Les élus s'interrogent sur la manière de procéder soit l'installation est faite en régie et il convient d'acheter les matériaux (béton, géotextile, écorces..), de trouver de la main-d'œuvre bénévole et de trouver le temps de tout installer (décapage des emplacements, stockage de la terre, montage des jeux...) ; soit il faut que cette installation soit confiée à une entreprise.

Monsieur le Maire précise qu'un devis avait été demandé à l'entreprise DEWEIRDT ; il présente le devis aux élus. La prestation comprend le terrassement, les plots béton, le coulage de dalle, les scellements, le montage des jeux, la mise en place d'un géotextile, de calcaire et d'écorces pour un montant hors taxes de 3 000 €.

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

Vu le devis de la SARL DEWEIRDT pour un montant hors taxes de 3 000 €,

Vu qu'il convient d'installer les jeux sur la place de la source,
Considérant le coût des matériaux, la disponibilité nécessaires aux bénévoles et le temps passé pour la réalisation en régie,

ACCEPTTE le devis de la SARL DEWEIRDT pour un montant de 3 000 € hors taxes pour l'installation des jeux,

DEMANDE que les travaux soient réalisés d'ici le 31 mars 2019,

PRECISE qu'il sera demandé à l'entreprise de boucher les trous du chemin des Cléris en même temps,

MANDATE Monsieur le Maire pour faire exécuter les travaux,

DIT que les crédits seront ouverts au budget,

MANDATE Monsieur le Maire pour aviser la sous-préfecture et le trésorier.

QUESTIONS DIVERSES

1/ Electricité à la salle des fêtes : Monsieur Alain LE GALL demande si une décision peut être prise pour le problème électrique à la salle des fêtes suite à la venue d'un électricien. Il rappelle qu'il a été constaté que le problème vient du manque de puissance au compteur. Il indique que la puissance de 18 kVA correspond à 30 A en triphasé ce qui n'est pas suffisant.

Monsieur le Maire précise qu'il conviendrait de porter la puissance à 30 kVA avec 50 A. Il précise que l'intervention est payante. Par rapport à

l'abonnement il passerait de 16.06 € HT par mois à 21.82 € HT. Monsieur le Maire indique qu'il se charge de faire modifier la puissance du compteur afin d'éliminer le problème lié à la salle des fêtes.

D'autre part, lors de sa venue, l'électricien a constaté que la salle était équipée de portes fusibles et non pas de disjoncteurs. Un devis a été établi pour mettre en sécurité ; il s'élève à 580 € TTC. Monsieur le Maire informe qu'il a signé le devis pour cette prestation.

2/ Monsieur Frédéric BOURGEOIS indique que par rapport aux subventions assainissement qui pouvaient être accordées, cela n'est plus possible car le nécessaire n'a pas été fait en temps et en heure par le responsable SPANC de la communauté de communes ; il est donc trop tard. Cette situation est regrettable et dommageable.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 21 heures et 45 minutes.

*Le secrétaire de séance,
Monsieur Renaud POULAIN*