

COMPTE RENDU SOMMAIRE

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 9 avril 2022

L'an deux mille vingt-deux, le samedi 9 avril à 11 heures, le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire publique, sous la présidence de M. HOUDAILLE Philippe, maire.

Etaient présents : M. HOUDAILLE Philippe, Mme NICOUD Armelle, Mme MENARD Elise, M. MONTHILLER Gérard, Mme LE PAGE Hélène, Mme PICARD Séverine, M. MERCIER Patrick, M. LECLEGUEREC Marc, Mme VERBEKE Muriel.

Absent excusé : M. VERSET Nicolas.

Secrétaire de séance : M. MONTHILLER Gérard

**Délibération portant sur l'acquisition d'une parcelle de terre à proximité du cimetière communal**

Monsieur le maire expose au conseil municipal que dans le cadre du projet d'un nouveau contrat rural portant sur l'aménagement du cimetière et de ses abords, la réalisation d'un espace de stationnement et d'une entrée piétonne nécessitait l'acquisition d'une parcelle à proximité du cimetière. Le terrain souhaité appartient à monsieur Rémi Longé. Il est situé sur la parcelle Y53. Celle-ci devra être divisée afin d'en créer une nouvelle dont la surface établie s'élève à 501 M2.

Compte-tenu du projet et de la destination du bien concerné, la proposition d'achat s'élève à 2€ /m2. Le montant d'éviction est fixé à 1,15 € / m2.

A la suite du bornage réalisé par le géomètre, les dimensions de la parcelle sont les suivantes :

- Longueur : 41,84 M (le long du mur du cimetière) - 41,68 M (longueur le long de la parcelle Y53)
- Largeur : 12 M
- Superficie : 501 M2

**Prix de la parcelle** : 1 002 € pour 501 M2

**Prix d'éviction** : 576,15 € pour 501 M2

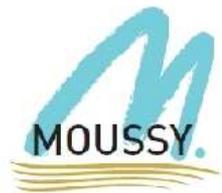
La provision sur frais notariés s'élève à **600 euros**.

Le coût total de l'acquisition est donc de 2 178,15 €.

La parcelle sera laissée libre par l'exploitant après la récolte des céréales qui s'y trouvent actuellement.

Cette acquisition s'inscrit dans le futur contrat rural et sera pris en charge financièrement par celui-ci.

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



**Vu** l'article L 1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier.

**Vu** l'inscription au budget 2022 du montant nécessaire à l'acquisition,

**Vu** les préconisations tarifaire données par la SAFFER,

**Vu** l'accord « amiable » sur le prix du M2 et le prix d'éviction ainsi que les modalités d'acquisition de la vente entre le vendeur et l'acquéreur,

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le maire :

**Autorise** monsieur le maire, à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à l'acquisition de ce terrain pour un prix 2 178,15 € (frais de notaire compris).

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

### **Départ à la retraite de l'agent communal**

Notre agent communal d'entretien, Monsieur Claude LEPERT a pris sa retraite le 31 mars dernier. A l'occasion de ce départ, une cérémonie s'est déroulée à la maison de village le samedi 26 mars à 11 heures. Parmi les invités comprenant les habitants du village, la famille et proches de Monsieur LEPERT, Monsieur Michell GUIARD, maire de Boissy l'Aillierie était présent accompagné du 1<sup>er</sup> adjoint et de ses collègues. Ce moment a été convivial.

Une cagnotte a été mise en place et a permis de récolter la somme de 610 €.

Merci à tous les participants, notamment les moussyacois dont la participation importante est appréciable.

### **Projet d'aménagement de la maison communale : Présentation des scénarios étudiés dans le cadre de l'étude financière**

Pour rappel, en décembre dernier le cabinet EBK – Architecture a réalisé une étude architecturale pour le compte de la mairie, portant sur l'aménagement de la maison communale, sise au 1 impasse Gabriel Carbon afin d'étudier les possibilités d'exploiter au mieux le potentiel existant et à construire de la propriété en logements locatifs (voir compte-rendu de réunion du 25 février 2022 à ce sujet).

La mairie a fait appel à l'organisme SOLIHA pour réaliser une étude financière correspondante à chaque scénario de l'étude architecturale.

Monsieur le maire expose le plan d'étude des 5 scénarios proposés par SOLIHA

En l'état, le projet qui répondrait au mieux à la capacité de financement possible est le scénario 3, c'est-à-dire :

- La rénovation du logement d'habitation avec la même surface actuelle (68 M2),
- L'extension pour un 2<sup>ème</sup> logement, le tout pour 150 M2 de surface habitable.
- MAIS, avec cette même surface totale, SOLIHA préconise de faire un 3<sup>ème</sup> logement et non 2 comme il est proposé dans le scénario de base : 1 de 68 M2 (le logement actuel) + 2 autres d'une quarantaine de mètres carrés.
- L'installation d'une chaudière à bois pour le chauffage collectif, nécessitant un local. Vous lirez dans le rapport la raison pour laquelle ils préfèrent ce type de chauffage. C'est à partir de cette base que SOLIHA a réalisé son étude nommée scénario 3 TER (Version chaudière collective à bois + logement supplémentaire) : 3 logements pour une surface totale de 149.93 M2 et pour 530 416.72 € HT.

Le financement de l'opération est prévu dans le cadre d'un Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLA I). Ce type de financement permet d'obtenir les subventions de l'Etat, de la Région et du Département ainsi qu'un prêt bonifié de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il ouvre également droit à une exonération de la taxe foncière durant 25 ans et à une réduction de la TVA au taux de 5.5% par le mécanisme de livraison à soi-même.

Les comptes prévisionnels globaux d'exploitation ne montrent pas toujours l'équilibre du projet sur l'ensemble des scénarii.

Les scénarii 1, 2 et 3 s'équilibrent correctement dès la première année. Les résultats de trésorerie varient de + 2 239.80 € à 503.10 €.

Les variantes du scénario 3 ne trouvent leur équilibre que si un logement supplémentaire est créé dans l'enveloppe des 149.93m<sup>2</sup>. Avec la construction de logements neufs, l'équilibre financier est plus difficile à atteindre. Les exigences en termes de performance thermique sont plus importantes que dans le bâti ancien. Elles peuvent fortement impacter le coût des travaux.

Une convention Etat/Maître d'ouvrage de 40 ans permettra l'ouverture au droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Le montant maximum des loyers mensuels, en dehors des APL, varie aussi selon les scénarii.

- Scénarii 1, 2 et 3 : 6,24 € par m<sup>2</sup> de surface utile
- Scénario 3 ter : le loyer passe à 6,90 € par m<sup>2</sup> de surface utile. Avec un logement supplémentaire, il apparaît comme le scénario le plus viable.
- Scénarii 4 et 5 : les loyers des scénarii sont plus bas autour 6,04 € par m<sup>2</sup> de surface utile.

**Prix de revient Acquisition-Amélioration – Scénario 3 TER**

	HT	Tva 5,5%	Tva 20%
Etude thermique	1 500,00 €	1 582,50 €	1 800,00 €
Etude de sol	2 100,00 €	2 215,50 €	2 520,00 €
Diagnostic amiante / plomb	800,00 €	844,00 €	960,00 €
Enedis	1 029,00 €	1 085,60 €	1 234,80 €
Orange	840,00 €	886,20 €	1 008,00 €
Branchement Eau	2 968,57 €	3 131,84 €	3 562,28 €
Travaux	413 075,00 €	435 794,13 €	495 690,00 €
Aléas travaux (10%)	20 653,75 €	21 789,71 €	24 784,50 €
Assistance maîtrise d'ouvrage (6,9%)	28 502,18 €	30 069,79 €	34 202,61 €
Frais de tirage et parution	1 200,00 €	1 266,00 €	1 440,00 €
Honoraires maître d'œuvre (10%)	41 307,50 €	43 579,41 €	49 569,00 €
Prestataire environnement	1 300,00 €	1 371,50 €	1 560,00 €
Coordination S.P.S.	2 520,00 €	2 658,60 €	3 024,00 €
Bureau de contrôle	3 120,00 €	3 291,60 €	3 744,00 €
Assurance dommages/ouvrages 2%	9 500,73 €	10 023,26 €	11 400,87 €
<b>TOTAL</b>	<b>530 416,72 €</b>	<b>559 589,64 €</b>	<b>636 500 €</b>

Montant Travaux subventionnés Région TTC (réduit) : 526 510,67 €

Montant Travaux avec aléas 5% : 433 728,75 € / 2 892,88 € HT au M<sup>2</sup> de surface habitable.

## Financement Plan d'intégration

	<b>Montant</b>
ETAT	27 000,00 €
Prime Insertion ETAT	9 000,00 €
REGION	98 953,80 €
DEPARTEMENT	30 000,00 €
PNR Vexin Français	0,00 €
Fonds propres COMMUNE	0,00 €
Prêt CDC FONCIER	0,00 €
Prêt CDC principal	394 635,84 €
<b>Total</b>	<b>559 589,64 €</b>
Récupération TVA : Livraison à Soi Même (5,5%)	76 910,42 €
<b>TOTAL</b>	<b>636 500,06 €</b>

L'ensemble des scénarii présentés en « réhabilitation » sont équilibrés financièrement, ils sont à prioriser, contrairement aux scénarii « option agrandissement neuf » 4 et 5 qui sont plus fragiles. Pour SOLIHA, la version TER du scénario 3, présentée ci-dessus semble la plus adaptée.

Pour des raisons de sécurité, de facilité d'usage et d'entretien, l'installation d'un mode de chauffage collectif est recommandée dans les logements locatifs.

Il convient de prendre en considération le contexte actuel fortement marqué par l'augmentation incontrôlée du prix des matériaux ainsi que l'impact des retards d'approvisionnement sur les délais de réalisation.

Les plans de financement sont établis à partir des estimations du cabinet de maîtrise d'œuvre. Une actualisation prenant en considération l'inflation sera nécessaire.

L'estimation financière des travaux et la durée de l'emprunt (40 ans) nécessaires au financement de ceux-ci posent questions aux membres du conseil municipal. Par ailleurs, le niveau du montant des revenus des locataires pour prétendre à ces logements est assez bas. Certains conseillers redoutent des problèmes de paiement de loyers.

Monsieur le maire précise qu'il avait eu récemment un entretien avec la déléguée territoriale du conseil départemental au sujet du contrat rural. Celui-ci pourrait inclure cet aménagement permettant une prise en charge financière plus importante. Le coût à la charge de la commune en serait diminué. Les éléments portant sur la faisabilité d'un tel montage restent à fournir et à préciser. Les modalités ne sont pas encore connues. La déléguée territoriale doit revenir vers la mairie prochainement avec des informations précises.

En l'état actuel de la situation, le dossier est donc en attente de nouveaux éléments. SOLIHA n'est pas en mesure de monter le dossier d'ici le mois de septembre prochain. Le coût des matériaux étant instable, il ne faudrait pas que celui-ci augmente et dérape une fois les travaux engagés.

Dans ce contexte, la commune ne peut pas prendre de décision définitive et conforme à ses moyens financiers. Le dossier est donc en attente de nouveaux éléments pour le moment.

### **Election présidentielle**

L'élection présidentielle se déroulera les 10 et 24 avril prochains. Monsieur le maire donne connaissance de la proposition du tour de garde du bureau qui est discuté puis validé par le conseil municipal.



### Questions et informations diverses

**Location précaire de la maison communale :** Monsieur le maire informe l'assemblée qu'une personne l'avait interrogée sur la disponibilité d'un logement pour une durée d'une année. La situation du projet de l'aménagement de la maison communale étant complexe et sa réalisation plus lointaine que prévue, le dossier ne pourra pas être déposé avant la fin de l'année et sa réalisation ne pourra commencer pas avant une année au moins.

La maison pourrait alors être louée temporairement à cette famille pour laquelle un bail précaire serait réalisé.

Ce type de bail répond à des contraintes bien particulières. En effet, il s'inscrit dans une durée courte (1 an). Le logement ne verra aucuns travaux réalisés hormis éventuellement la remise aux normes (électriques et de plomberie).

Ce temps permettrait à la mairie d'affiner le projet d'aménagement. La maison serait alors occupée, la mairie percevrait un loyer et s'éviterait ainsi des frais d'entretiens comme ceux du jardin par exemple.

Le conseil municipal donne un avis favorable à cette demande et autorise monsieur le maire à poursuivre la mise en œuvre de la location.

Plus personne ne désirant prendre la parole, la séance est close à 13 heures 30.



Fait à MOUSSY, le 09 avril 2022

Le maire,  
Philippe Houdaille