

SEANCE CONSEIL MUNICIPAL LES CABANNES

DU 07 juillet 2022 A 18H00

Séance ordinaire

Présents : M. GERAUD Daniel, M. BLANC Jean-Jacques, M. FERRER-JOLY Franck, M. NEVEU Christian, Monsieur Gilles ROULLET, Monsieur Alain LAMARQUE.

Absents :

Madame Ginette MILHAVET-SALENDRE excusée.

Monsieur Daniel TRANCHARD, excusé.

Madame Julie POULAT, excusée.

Madame Amandine MAGAND, excusée.

PROCES VERBAL DE SEANCE

PRESIDENT DE SEANCE : GERAUD Daniel

SECRETAIRE DE SEANCE : M. BLANC Jean-Jacques

PROCURATION(S) : Madame Julie POULAT qui donne procuration à Monsieur Daniel Géraud

ORDRE DU JOUR :

DELIBERATIONS :

1. Passage des terrains du camping du domaine public vers le domaine privé.
2. Projet de construction d'une gendarmerie
3. Création d'un poste à 17h30 d'adjoint administratif catégorie C

QUESTIONS DIVERSES :

Délibération 26 du 07/07/2022	Passage des terrains du camping du domaine public vers le domaine privé.
Observations <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">01</div>	<p>Le Camping du Pays de Beille est géré sous la forme d'une régie dotée de l'autonomie financière conformément aux dispositions de l'article L 2221-1 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>Ce camping municipal constitué d'emplacements soumis à une location permanente ou temporaire ne répond que partiellement à l'attente des personnes séjournant en villégiature.</p>

<p>Confronté à un vieillissement des structures et des équipements, le Conseil Municipal a mené une réflexion sur le devenir de ce lieu de villégiature.</p> <p>La commercialisation de séjours en villégiatures fait appel aujourd'hui à des moyens logistiques et à des compétences qui ne sont plus à la portée d'une Commune comme Les Cabannes.</p> <p>La Commune est donc à la recherche d'un partenaire privé pour assurer la rénovation et l'exploitation du Camping du Pays de Beille.</p> <p>Elle part du postulat qu'un investisseur a toutes les raisons de faire fructifier son investissement et de rechercher par conséquent les formules les plus adéquates pour assurer une commercialisation optimale.</p> <p>Après une prospection qui a conduit à la rencontre de plusieurs candidats, un projet est en train de se dessiner avec un partenaire pressenti.</p> <p>Afin de pouvoir conclure un engagement, Monsieur le Maire précise que conformément à la réglementation et aux préconisations des services de la Préfecture, il convient préalablement de faire prononcer par le Conseil Municipal, le déclassement du terrain et des infrastructures du domaine public communal vers le domaine privé.</p> <p>Au vu de ces éléments, il demande au Conseil Municipal de se prononcer sur le déclassement du domaine public des parcelles cadastrées section A n° 1065, n° 832, n° 215 et n° 216 et des infrastructures, et leur transfert dans le régime de la domanialité privée communale.</p> <p>Le Conseil Municipal, entérine ces propositions et mandate Monsieur le Maire pour effectuer toutes les démarches relatives à ce dossier pour conclure un bail commercial ou emphytéotique.</p>				
En exercice : 10	Présents : 6	Votants : 7	Pour : 7	Contre : 0

Délibération 27 du 07/07/2022	Projet de construction d'une gendarmerie
Observations 02	<p>Monsieur le Maire expose au conseil municipal le projet de construction d'une nouvelle gendarmerie. Il rappelle que le gouvernement vient d'annoncer la construction de 200 nouvelles gendarmeries en milieu rural. Le Haute-Ariège devrait connaître la réouverture d'une gendarmerie qui venait d'être fermée lors de ces dernières années.</p> <p>Il rappelle également qu'une gendarmerie serait pour LES CABANNES la venue de 5 familles supplémentaires pouvant engendrer un prévisionnel favorable pour l'école publique. En parallèle l'Office Public de l'Habitat par l'intermédiaire de son directeur départemental s'engage à rénover dans son ensemble les bâtiments qui seraient libérés.</p> <p>La construction d'une nouvelle gendarmerie se ferait sur la Commune au profit de la brigade de proximité de Les Cabannes selon les dispositions du décret 93-130 et la circulaire d'application du premier ministre du 28 janvier 1993.</p> <p>Ce projet a été évoqué lors de plusieurs réunions sur l'année 2021 et l'année en cours.</p>

L'engagement serait de construire pour un effectif total de 5 sous-officiers (SOG), 2 gendarmes adjoints volontaires (GAV) représentant 5.66 unités.

L'emprise foncière retenue pour accueillir le projet serait un terrain appartenant à la commune se situant ; quartier la Bexane et référencé au cadastre sous la section A N° 1256 avec une superficie totale de 2600 m².

Compte tenu de l'axe européen E9, de la frontière avec l'Espagne et l'Andorre il apparaît indispensable de rechercher à la fois un financement collectif du bâti ainsi que de définir quel en sera le maître d'ouvrage le mieux placé. En principe ce devrait être la commune puisque c'est elle qui cèdera le terrain.

Le loyer sera calculé soit :

- selon le taux de 6% du montant des coûts plafonds en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à disposition de la gendarmerie (à titre indicatif ce montant s'établit actuellement à 1 233 633.33 € (5 UL x 217 700 € (valeur en date du 26/03/2022 - référence ICC 4° tri 2021 = 1886, JO du 25/03/22) = 1 088 500,00 € + 2/3 x 217 700 € = 145 133.33 € soit un total de 1 233 633.33 €) . Le loyer annuel serait calculé sur le taux de 6% et représenterait, à ce jour, une ressource de : 1 233 633.33 € x 6 % = **74 018 €/an.**
- soit des dépenses réelles toutes taxes comprises si elles sont inférieures au montant des coûts ci-dessus (1 233 633.33€).

La valeur du terrain, estimée par le service local du domaine, entrera dans l'économie du projet dans la limite de son prix d'acquisition si, toutefois, le délai entre la date d'acquisition du foncier et la date d'ouverture du chantier ne dépasse pas 5 ans.

Ce loyer sera stipulé invariable pendant toute la durée d'un bail de 9 ans.

Une majoration des coûts-plafonds limitée à 5 % pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessaires par la nature des sols.

L'opération projetée entrant dans le champ d'application du décret n° 93-130 modifié du 28 janvier 2013, est susceptible de bénéficier d'une subvention calculée sur la base de 5 unités-logements et 2/3 d'unité-logements.

Au vu de ces éléments et d'une analyse financière sur la situation communale, le Conseil municipal est appelé à délibérer sur le projet. La commune de LES CABABNNES offrant gratuitement le terrain et disposant de revenus limités, il apparaît indispensable que le montage financier puisse permettre la réalisation du projet sans débours pour la commune. Le montage financier, la durée de l'emprunt, les loyers futurs etc... devront faire l'objet d'une analyse fine afin de respecter cette condition initiale.

Afin que la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale puisse déterminer les conditions de réalisation de l'opération et du montage financier s'y rapportant aux termes du décret 93 du 28/01/1993, la commune envisage de faire acte de candidature pour la réalisation de ce projet.

VU les diverses réunions de travail et particulièrement celle du 12 mai 2022.

VU l'intérêt de la Commune pour ce projet.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE le projet de construction d'une gendarmerie pour un effectif total de 5 sous-officiers (SOG), 2 gendarmes adjoints volontaires (GAV) représentant 5.66 unités logements.

<p>DÉCIDE de rechercher les financements et le maitre d'ouvrage opportun selon les modalités du décret 93-130 et la circulaire d'application du premier ministre du 28 janvier 1993.</p> <p>APPROUVE et S'ENGAGE sur les montants de loyer tels qu'indiqués ci-dessus Après en avoir délibéré, le conseil municipal autorise le Maire à effectuer et à signer tous les documents y afférents.</p> <p>Toutefois le projet ne pourra aboutir qu'en fonction des conditions financières globales que la commune sera en mesure d'obtenir, durée du bail, conditions de renouvellement, aides des partenaires.</p>				
En exercice : 10	Présents : 6	Votants : 7	Pour : 7	Contre : 0

Délibération 28 du 07/07/2022	Création d'un poste à 17h30 d'adjoint administratif catégorie C			
Observations <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">03</div>	<p>Monsieur le Maire informe le conseil que Madame Florence BEZIA a fait valoir sa demande de mutation sur une autre collectivité.</p> <p>Il y a donc lieu de remanier le fonctionnement du secrétariat en créant un poste d'adjoint administratif de 17h30 heures en lieu et place du poste de rédacteur existant à ce jour, de 28 heures qui sera supprimé après sa validation par le comité technique en octobre 2022.</p> <p>Dans l'immédiat et pour des raisons de fonctionnement du secrétariat de mairie, M le Maire propose de créer au secrétariat un poste d'adjoint administratif pour un temps de travail non complet de 17h30 hebdomadaires.</p> <p>Ouï l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver la création d'un poste d'adjoint administratif pour un temps de travail non complet de 17h30.</p>			
En exercice : 10	Présents :	Votants :	Pour :	Contre :

Fin du conseil municipal à :

Signature des membres présents.