

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 DECEMBRE 2021 A 18 H 00
DANS LA SALLE DES FÊTES COMMUNALE**

=====

PRESENTS : M. YUNG R – Mme AUTIÉ C – M. CHABOT M – Mme CHEVRIER L – M. DAURAT F – Mmes DELAGE S – DULUC C – MM. DUPIN F – FERNANDEZ T – Mme GLEYROUX F – M. HARDY C – Mme MARTINEZ-MELLET S – Mme RUDELL C – M. VINCELOT M.

EXCUSES : Mme DULUC C (pouvoir à M. HARDY) - M.PUECH M (pouvoir à M. YUNG)

ABSENTS : -

Secrétaire de séance : Mme AUTIÉ C

Date de convocation : 14/12/2021

=====

DEBUT DE LA SEANCE A 18H06

M. le Maire ouvre le conseil municipal en expliquant qu'un rajout à l'ordre du jour est nécessaire.

Rajout d'un point à l'ordre du jour : *Projet de restructuration et réaménagement de la mairie : demande de subvention au titre de la DETR 2022 (délibération n°2021-12-01)*

M. le Maire indique au Conseil municipal que le point suivant doit être rajouté à l'ordre du jour :

- Projet de restructuration et réaménagement de la mairie : demande de subvention au titre de la DETR 2022

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **DE RAJOUTER** le point ci-dessus mentionné à l'ordre du jour

| | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | Votes : | contre | 00 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 14 | voix. |

I – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 3 NOVEMBRE 2021

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

II – DECISIONS DU MAIRE

NEANT.

III – DELIBERATIONS

1. PATRIMOINE PRIVE DE LA COMMUNE: Vente de gré à gré de biens mobiliers réformés
(délibération n° 2021-12-02)

Exposé de M. le Maire :

M. le Maire explique que la commune est soucieuse de favoriser le réemploi de matériels dont elle n'a plus l'utilité et qu'elle décide de mettre en vente de gré à gré des biens mobiliers inutilisés.

Il propose la vente de biens mobiliers ci-dessous listés :

| DESIGNATION | QUANTITE | MONTANT |
|--------------------------------|----------|--------------|
| Bureaux pupitre enfant | 25 | 50 € l'unité |
| Lits superposés enfant | 3 | 50 € l'unité |
| Balance pèse-personne ancienne | 1 | 70 € |
| Broyeur de marque KUHN | 1 | 600 € |

Il rappelle que le Conseil municipal lui a délégué par délibération en date du 26 mai 2020 la possibilité d'aliéner les biens mobiliers d'une valeur maximale de 4 600 €. Quand bien même aucun de ces biens n'excèdent cette valeur, il préfère par soucis de transparence, qu'une délibération soit adoptée pour formaliser cette procédure.

Il tiendra le conseil municipal informé de l'avancement de ces ventes et indique qu'un arrêté d'aliénation sera pris pour chaque bien vendu. Il précise que les recettes seront imputées au chapitre 77 (produits exceptionnels) article 775 (produits des cessions d'immobilisation) du budget.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **DE VENDRE** les biens ci-dessus référencés
- **D'AUTORISER** M. le Maire à prendre toute décision nécessaire à l'exécution de la présente délibération

| | | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | VOTES | contre | 00 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 14 | voix. |

La liste des biens à vendre sera portée à la connaissance du public via le journal municipal et l'application « CityAll ». S'il reste des biens à l'issue de ces publications, il sera envisagé de recourir à un site de vente sur Internet.

2. MARCHES PUBLICS :

2a) Construction d'un nouveau restaurant scolaire / Avenant n°1 au marché public de maîtrise d'œuvre (délibération n° 2021-12-03)

M. le Maire explique au Conseil municipal que Mme BARBARESCO, maître d'œuvre du projet de construction du nouveau restaurant scolaire, a fait parvenir un avenant au contrat de maîtrise d'œuvre conclu le 18 novembre 2020.

Cet avenant modifie l'enveloppe financière des travaux initialement prévue à 445 000 € HT. Son cout prévisionnel définitif est désormais porté à 500 000 € HT.

Dès lors, cette modification entraine une actualisation des honoraires du maître d'œuvre portant sa rémunération à 42 500 € HT soit 51 000 € TTC ($500\ 000\ € \times 8.5\% = 42\ 500\ €$).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** l'avenant n°1 au marché de maîtrise d'œuvre de construction du nouveau restaurant scolaire
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer l'avenant n°1 au marché de maîtrise d'œuvre de construction du nouveau restaurant scolaire

| | | | | |
|------------|-------|-------------|----|-------|
| Décision : | VOTES | contre | 00 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 14 | voix. |

2b) Construction d'un nouveau restaurant scolaire /Avenant n°2 au marché public de maîtrise d'œuvre (délibération 2021-12-04)

Exposé de M. le Maire :

M. le Maire explique au Conseil municipal que Mme BARBARESCO, maître d'œuvre du projet de construction du nouveau restaurant scolaire, a fait parvenir un avenant au contrat de maîtrise d'œuvre conclu le 18 novembre 2020.

Cet avenant formalise le coût de réalisation des travaux et fixe le seuil de tolérance de l'opération de la façon suivante :

| COUT DE REALISATION | SEUIL DE TOLERANCE |
|---------------------------------------|------------------------------|
| 642 746.50 € TTC (535 622.08 € HT) | 5% du montant de l'opération |

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre de construction du nouveau restaurant scolaire
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre de construction du nouveau restaurant scolaire

| | | | | |
|------------|-------|-------------|----|-------|
| Décision : | VOTES | contre | 00 | voix |
| | | Abstentions | 02 | voix |
| | | Pour | 12 | voix. |

3. LOCAUX COMMUNAUX :

3a) Projet de restructuration et réaménagement de la mairie (délibération 2021-12-05)

Exposé de M. le Maire :

M. le Maire explique au Conseil municipal que la restructuration et le réaménagement de la mairie est un projet qui avait été initié et impulsé sous les précédents mandats.

Aujourd'hui, la municipalité actuelle s'inscrit dans la continuité de ce projet et souhaite le concrétiser pour adapter les locaux aux transformations futures de la commune, notamment l'augmentation annoncée du nombre d'habitants.

▪ Evaluation des travaux

Une évaluation des travaux et de l'opération dans son ensemble a été demandée au cabinet d'architectes A.ALVARO (Langon).

Les travaux ont été évalués à 299 900.35 € HT et comprennent :

- L'aménagement, à l'intérieur de l'ancien atelier municipal attenant à la mairie, d'une nouvelle salle du conseil municipal, d'une tisanerie et d'une salle de réunion.
- Le réaménagement et le réagencement des locaux déjà existants (rez-de-chaussée de la mairie actuelle).

A ces frais s'ajoutent 9% d'honoraires de maîtrise d'œuvre soit 26 991 € HT.

Ainsi, le montant prévisionnel de l'opération est le suivant :

| | |
|--|------------------|
| - TOTAL DES TRAVAUX..... | 299 900.35 € HT |
| - HONORAIRE DE MAITRISE D'ŒUVRE..... | 26 991.00 € HT |
| <hr/> | |
| - COUT PREVISIONNEL (HT)..... | 326 891.36 € HT |
| - COUT PREVISIONNEL (TTC – TVA 20%)..... | 392 269,64 € TTC |

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** le projet de restructuration et de réaménagement de la mairie ainsi que son estimation financière.

| | | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | VOTES | contre | 00 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 14 | voix. |

M.DUPIN prend la parole et demande quelles aides financières sont susceptibles d'être mobilisées pour financer ce projet.

M. le Maire l'informe que la commune pourra obtenir la DETR 2022 (soit 35% du montant HT des travaux hors maîtrise d'œuvre) mais que les subventions départementales sont gelées pour l'exercice 2022. Une partie du projet sera financé par le recours à l'emprunt.

M. HARDY demande la surface en m2 concernée par les travaux. M. le Maire lui répond qu'il s'agit d'une surface de 264 m2 (RDC de l'ancien atelier + locaux déjà existants du RDC de la mairie) et qu'il est envisageable, à moyen terme, d'aménager l'étage du bâtiment principal en bureaux qui pourraient être loués (co-working / CDC etc...). Enfin, il faut adapter les locaux à l'évolution démographique de la population communale.

M. HARDY demande s'il n'est pas possible d'obtenir le devis d'un second architecte. M. le Maire lui répond que la commune s'est adressée à un professionnel qui est habitué à réaménager les mairies.

M.DUPIN s'interroge sur la soutenabilité de la dette municipale. M. le Maire lui indique que compte tenu de l'augmentation du nombre d'habitants, les recettes fiscales de la commune vont croître dans les prochaines années. Mme DELAGE indique qu'il est toutefois difficile de quantifier présentement l'augmentation de ces recettes.

M. HARDY se demande s'il ne serait pas plus économique d'acheter un terrain et de construire une nouvelle mairie. M. le Maire lui indique que la mairie doit se situer en centre-ville et, compte tenu de la densification de ce périmètre, il est difficile de trouver un terrain libre. L'opération coûterait plus cher que la rénovation du bâtiment existant.

M. le Maire rajoute que l'objectif n'est pas de surendetter la commune. Il explique que jusqu'en 2025 la dette (capital + intérêts) est un poste de dépense important mais qu'elle s'allègera au-delà de cette date. Il rappelle par ailleurs que l'excédent reporté est de 680 K€.

La DETR 2023 servira à la rénovation de la salle des fêtes.

3b) Convention entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre pour la restructuration et le réaménagement de la mairie (délibération 2021-12-06)

Exposé de M. le Maire :

M. le Maire rappelle au Conseil municipal le projet de restructuration et le réaménagement de la mairie.

Dans ce cadre, il est proposé au Conseil municipal de signer une convention de maîtrise d'œuvre avec M. Alvaro, architecte, pour les missions suivantes :

| ELEMENTS DE MISSIONS | % DU FORFAIT DE REMUNERATION | TOTAL GLOBAL H.T. |
|---|------------------------------|--------------------|
| Etudes d'avant-projet sommaire (APS) | 10 % | 2 699.10 € |
| Etudes d'avant-projet définitif (APD) | 13 % | 3 508.83 € |
| Projet | 20 % | 5 398.21 € |
| Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux | 5 % | 1 349.55 € |
| Examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faites par les entrepreneurs, ainsi que leur visa | 10 % | 2 699.10 € |
| Direction de l'exécution des contrats de travaux | 37 % | 9 986.68 € |
| Assistance apporté au maître d'ouvrage lors des opérations de réception | 5 % | 1 349.55 € |
| TOTAL GENERAL | 100 % | 26 991.03 € |

La mission de maîtrise d'œuvre sera découpée en une tranche ferme et deux tranches optionnelles comme mentionné ci-dessous :

| TRANCHES | STATUT | MONTANT HT |
|--|------------|-------------|
| Tranche 1 APS et APD | FERME | 6 207.93 € |
| Tranche 2 Projet, Assistance pour la passation des contrats de travaux, Examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faites par les entrepreneurs ainsi que leur visa | OPTIONELLE | 9 446.86 € |
| Tranche 3 (Direction de l'exécution des contrats de travaux, Assistance apporté au maître d'ouvrage lors des opérations de réception) | OPTIONELLE | 11 336.23 € |
| TOTAL | | 26 991.03 € |

Le pouvoir adjudicateur décide de limiter la possibilité d'affermir les tranches conditionnelles à la durée de validité du marché.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** la convention entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre pour la restructuration et le réaménagement de la mairie
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer la convention de maîtrise d'œuvre proposée.

Décision :

| | | | |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| VOTES | contre | 00 | voix |
| | Abstentions | 00 | voix |
| | Pour | 14 | voix. |

3c) Projet de restructuration et réaménagement de la mairie – demande de subvention au titre de la DETR 2022 (délibération 2021-12-07)

M. le Maire explique que le Conseil municipal vient de valider l'estimation réalisée par M. ALVARO, Architecte, au titre des travaux de restructuration et réaménagement de la mairie

Ces travaux ont pour objectif :

- 1- De créer, à l'intérieur de l'ancien atelier attenant à la mairie, une salle du conseil municipal, une tisanerie et une salle de réunion.
- 2- Le réaménagement des locaux déjà existant au rez-de-chaussée du bâtiment principal.

Ils ont été estimés à 299 900,35 € HT portant le coût de l'opération (travaux et Maîtrise d'œuvre) à 326 891,36 € HT / 392 269.64 € TTC.

Pour financer ces travaux, l'Etat est susceptible d'apporter une aide financière au titre de la DETR 2022 au taux de 35% du montant HT des travaux hors maîtrise d'œuvre, soit 104 965,12 €.

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **DE Solliciter** une subvention à ce titre, au taux de 35 % du montant HT évalué à 299 900.35 € HT, soit 104 965.12 € ;
- **DE CHARGER** M. le Maire de toutes les formalités inhérentes à cette décision, et l'autoriser à signer tout document s'y rapportant.

| | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | Votes : | contre | 00 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 14 | voix. |

4 . URBANISME : Mise au vote du dispositif « permis de louer » et « permis de diviser »
(délibération 2021-12-08)

M. le Maire explique que la municipalité souhaite lutter contre l'habitat indigne et dégradé et met en exergue les besoins d'amélioration d'une partie du parc locatif privé de la commune.

Pour parvenir à cet objectif, la commune souhaite utiliser deux outils issus de la loi du 24 mars 2014 d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi A.L.U.R.) : le permis de louer d'une part et le permis de diviser d'autre part.

1 – Permis de louer

M. le Maire explique que la municipalité souhaite lutter contre l'habitat indigne et dégradé et met en exergue les besoins d'amélioration d'une partie du parc locatif privé de la commune.

Pour répondre à cet enjeu, la commune souhaite mettre en œuvre le « permis de louer » sur son territoire.

Le permis de louer (Articles L.634-1 à L.635-11, R.634-1 à R.635-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) peut prendre deux formes :

- la Déclaration de Mise en Location (D.M.L.) : outil préventif et pédagogique, il oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat. Le dépôt donne lieu à la délivrance d'un récépissé dans le délai d'un mois, d'une semaine si le dossier est complet ;

- l'Autorisation Préalable de Mise en Location (A.P.M.L.) : outil plus coercitif car il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le propriétaire peut recevoir un refus de louer si son logement porte atteinte à la sécurité ou la salubrité publique. S'il loue malgré l'interdiction, il peut être sanctionné par une amende de 15 000 € reversée à l'A.N.A.H.

Il est proposé de mettre en œuvre la procédure d'Autorisation Préalable de Mise en Location.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **DE METTRE EN PLACE** le dispositif « permis de louer » sur le territoire de la commune.
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en place de ce dispositif.

| | | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | VOTES | contre | 02 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 12 | voix. |

2 – Permis de diviser

M. le Maire explique que la municipalité souhaite lutter contre l'habitat indigne et dégradé et met en exergue les besoins d'amélioration d'une partie du parc locatif privé de la commune.

Pour répondre à cet enjeu, la commune souhaite mettre en œuvre le « permis de diviser » sur son territoire pour lutter contre la division à outrance d'immeuble en logements nuisant à la qualité de vie des habitants.

Le permis de diviser s'adresse aux propriétaires souhaitant diviser une habitation en plusieurs logements ouverts à la location. Avant de pouvoir procéder à cette division, les propriétaires doivent obtenir un avis favorable de la municipalité sous peine de s'exposer à une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **DE METTRE EN PLACE** le dispositif « permis de diviser » sur le territoire de la commune.

- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en place de ce dispositif.

| | | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | VOTES | contre | 01 | voix |
| | | Abstentions | 01 | voix |
| | | Pour | 12 | voix. |

M.FERNANDEZ prend la parole pour expliquer la démarche de la mairie concernant le permis de louer et de diviser.

Concernant le permis de louer, il s'agit d'agir en amont et préventivement afin de lutter contre le logement indigne et d'accompagner les propriétaires-bailleurs dans les travaux nécessaires à l'amélioration de leurs logements. Le permis de diviser consiste à encadrer la division des logements afin d'éviter la promiscuité et les problèmes de voisinage. Les deux dispositifs permettent de mieux connaître le parc locatif privé communal.

MME RUDELL prend la parole pour détailler la procédure de ces deux dispositifs. Les bailleurs devront venir en mairie pour retirer un CERFA et le retourner rempli en mairie. Les dossiers seront ensuite soumis à la commission urbanisme qui les analysera. S'ils sont validés par la commission, une attestation (de louer ou de diviser) est délivrée. Dans le cas contraire, le dossier sera pris en charge par le SIPHEM (syndicat mixte inter territorial du pays du Haut Entre-deux-Mers) qui tiendra la mairie informée de son évolution. Le cout de la procédure du SIPHEM sera pris en charge par le bailleur (env. 100 €).

MM DUPIN et VINCELOT estiment que ce dispositif est intrusif.

19H12 M. VINCELOT quitte la salle des fêtes

19H15 Retour de M. VINCELOT

5. ENSEIGNEMENT : Validation de la convention relative aux frais de scolarité entre la commune de Béguéy et les communes de Loupiac, Cadillac et Rions (délibération n°2021-12-09)

Le 30 septembre dernier, les maires des communes de Béguéy, Cadillac, Rions et Loupiac se sont réunis pour fixer le montant de la participation des frais de scolarité des communes dépourvues d'un groupe scolaire dont les enfants fréquentent les écoles des 4 communes précitées.

Considérant le calcul des frais de fonctionnement des écoles, il a été décidé de fixer le forfait annuel par enfant à 1 103 € à compter du 1^{er} janvier 2022 pour une durée de deux ans avec la possibilité d'ajuster ce montant par avenant.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** la convention relative aux frais de scolarité entre les communes de Béguey, Cadillac, Loupiac et Rions.
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer cette convention.

| | | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | VOTES | contre | 00 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 14 | voix. |

M. HARDY demande combien d'élève résident hors de la commune. M. le Maire lui indique que le groupe scolaire compte 117 enfants dont 9 résident hors de la commune..

6. TARIFICATION : Ajustement du tarif de la mise à disposition de la remorque communale
(délibération 2021-12-10)

M. le Maire rappelle au Conseil municipal que la commune met à disposition des habitants une remorque pour l'évacuation des déchets verts, des gravats et des petits encombrants.

Il est proposé au Conseil municipal de réviser le tarif de location de la remorque et de le porter de 40 € actuellement à 65 €.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE** :

- **D'ETABLIR** le tarif de location de la remorque communale à 65 €.

| | | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Décision : | VOTES | contre | 01 | voix |
| | | Abstentions | 00 | voix |
| | | Pour | 13 | voix. |

M.DAURAT indique que la remorque est louée aux habitants pour les déménagements de petits encombrants, mobiliers, déchets verts et gravats. Compte tenu du temps que passe les services techniques de la commune pour vider cette remorque auprès de la déchèterie, il est proposé d'augmenter la location de la remorque.

IV. COMMISSIONS

M.DAURAT explique qu'une réunion publique s'est tenue avec les riverains du Chemin de la Fabrique pour discuter du retour de l'enquête distribuée dans les boîtes aux lettres concernant le passage de la rue en « zone partagée » à sens unique (sens Cadillac -> Béguey)

Il est également décidé de fleurir et arborer la rue et d'y fixer des petites poubelles.

M.DAURAT confirme que le FDAEC a été validé par le Conseil départemental.

Suite à la question de M. HARDY, M. DAURAT lui explique qu'il faut attendre qu'il ne pleuve plus pour appliquer les peintures sur les écluses.

MME DELAGE fait un point sur les décorations de Noël. Une commission avait été mise en place en juin.

Les retours des habitants concernant les décorations sont très positifs et Mme DELAGE tient à remercier chaleureusement l'ensemble des participants à savoir des habitants, des membres du Conseil municipal, deux professionnels de la commune et des employés municipaux.

MME CHEVRIER suggère au Maire d'envoyer un mot de remerciement aux bénévoles.

En raison du COVID, les vœux de bonne année et le repas du 3^{ième} âge n'auront pas lieu cette année.

MME RUDELL indique que la réunion « restaurant scolaire » s'est réunie. Les livres pour les enfants de l'école ont été emballés par Mme CHEVIER et Mme RUDELL. Des Pères Noël en chocolat ont été achetés. Compte tenu de l'apparition de cas COVID dans les classes, la venue du Père Noël dans l'enceinte de l'école n'a pas été possible.

Le spectacle de Noël n'a pas pu être fait. Par ailleurs, seuls les élèves de maternelle ont pu aller au cinéma de Cadillac.

M. le Maire indique que la commission cimetièrre va devoir se réunir pour enclencher la reprise des concessions trentenaires. Il va falloir également réunir la commission finance pour recourir à l'emprunt (financement du restaurant scolaire).

SEANCE LEVEE A 19H57

Suivent les signatures :

| | | | | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------|
| AUTIÉ Célia | CHEVRIER Laure | DAURAT François | DELAGE Séverine | DULUC Chantal |
| DUPIN Frédéric | FERNANDEZ Thierry | GLEYROUX Florence | HARDY Cyrill | MARTINEZ-MELLET Sabrina |
| PUECH Marc | RUDELL Catherine | VINCELOT Michel | YUNG Rodolphe | |