

Mairie de PAILLET
Procès-verbal du Conseil Municipal
du mardi 18 juillet deux mille vingt trois

L'an deux mil vingt-trois le 18 juillet à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Jérôme GAUTHIER, Maire.

Etaient présents : Mesdames CASTET - CASTAING –HURMIC -
Messieurs : GAUTHIER – DEYMIER - HOUGAS – PENOT - REYNAUD

Absents : Mesdames DESCHAMPS, PREVOT, Messieurs BOURON, FIQUET

Procurations : Mme PREVOT pouvoir à Mme CASTAING, M. BOURON pouvoir à M GAUTHIER, Mme DESCHAMPS pouvoir à M. REYNAUD

Secrétaire de séance : Mathias DEYMIER

Le Conseil est ouvert à 18h30 par Monsieur le Maire.

Ordre du jour :

- Approbation du procès-verbal du 02 juin 2023.
- Cession du terrain Bailli au COL
- Recensement de la population 2024 : désignation du Coordonnateur
- Mise en place de la nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2024,
- Refacturation du logiciel et du matériel pour l'application Parascol
- Informations et questions diverses

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 02 juin 2023 :

Les membres du conseil municipal approuvent à l'unanimité et sans remarque, le procès-verbal du conseil municipal du 02 juin 2023.

Pour : 11 voix

Contre : 0

Abstentions :0

Cession du Terrain Bailli au COL :

Monsieur le maire rappelle qu'il y a eu une rencontre le 10 juillet avec le COL et HOB0 pour répondre aux questions des élus. La proposition du COL a été examinée par le juriste de la Communauté des Communes qui n'a pas fait de remarques. Le COL devrait construire le clos de la maison de santé , il restera à définir quel en sera l'investisseur. Il est convenu que la priorité est donnée au pôle de santé, le COL devant conventionner avec le cabinet Stane afin de connaître plus précisément les besoins.

Monsieur le Maire rappelle que la municipalité détient le foncier lieu dit Bailli. Il souhaite présenter le projet de vente au COL de ce foncier pour que ce dernier y réalise le programme prévisionnel suivant :

- une maison de santé
- 13 logements en accession sociale sous le dispositif B.R.S développés en habitat participatif
- 8 logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées qui seront acquis par Gironde Habitat, OPH 33 et gérés dans le cadre des logements-foyers dans le cadre de la démarche participative également.

Le foncier, propriété de la Commune au lieu-dit Bailli est classé dans le domaine privé de la Commune d'une superficie totale de 5.962 m² et est constitué des parcelles cadastrées suivantes :

- B 648 – 1.806 m²
- B 664 – 3.439 m²
- B 662 - 717 m²

La SCIC HLM Le COL, opérateur ayant une forte expérience dans la réalisation d'opérations en accession sociale en habitat participatif et développant des programmes d'habitat inclusif pour personnes âgées s'est montré intéressé par le programme pour lequel il envisage par ailleurs d'intégrer pour l'accession sociale le dispositif du BRS (Bail Réel et Solidaire) ainsi qu'un pôle santé.

A l'issue de différentes études réalisées en 2022 et 2023 avec la Commune, le COL a adressé le 28 avril 2023 une proposition pour l'acquisition du terrain objet de la présente délibération du Conseil Municipal.

Un plan indicatif est joint, étant ici précisé que la surface définitive du projet, sera arrêtée lors du dépôt du permis de construire du COL et au plus tard lors de la réitération par acte authentique de la cession ici envisagée.

Le COL a souhaité pouvoir bénéficier d'une faculté de substitution totale ou partielle lors de la signature de l'acte authentique dans la mesure où il souhaite commercialiser les logements prioritairement en B.R.S (Bail réel Solidaire) ce qui suppose le temps d'un instant une acquisition foncière, pour les logements commercialisés de la sorte, par l'OFS (Organisme Foncier Solidaire),

L'OFS est agréé par le préfet de région le 03/10/2017, il s'agit de la SCIC SAS « LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE » dont le siège social est situé 73 rue de Lamouly à Anglet (64600), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE sous le numéro 849 063 888.

Les Baux réels solidaires (B.R.S) sont réglementés par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire et ses décrets d'applications successifs datant du 10 mai 2017 et modifiés par la loi ELAN du 23/11/2018.

Cet outil est destiné à développer et à pérenniser sur les territoires, une nouvelle offre de logements en accession sociale qui conserve sa vocation sociale ad vitam aeternam permettant de dépasser les limites des dispositifs anti-spéculatifs utilisés par les organismes HLM sur le territoire qui ne permettent de contenir l'usage de la résidence principale que sur 10 ou 15 ans maximum.

Ainsi, l'O.F.S acquiert le foncier et il y a une déconnexion du bâti, le premier restant la propriété de l'OFS et le second celui de l'accédant qui devient propriétaire du bâti en devenant titulaire d'un bail à long terme dénommé BRS.

Cette déconnexion permet à l'O.F.S qui demeure propriétaire du foncier d'être un acteur incontournable lors des ventes et d'assurer ainsi un contrôle sur les ventes successives en veillant au contrôle des prix de revente et des plafonds de ressources des accédants en imposant l'obligation de résidence principale sous peine de ne pas agréer la vente et de ce fait la « recharge du bail réel » au profit du nouvel accédant.

L'objectif du législateur est de créer un parc de logements à vocation sociale, parc qui conserve indéfiniment son accessibilité à travers le temps du fait d'un encadrement du régime des cessions par l'OF.S et par la dissociation du foncier et du bâti qui favorise clairement, en zone tendues notamment, l'accessibilité pour le ménage par la soustraction de la charge foncière.

Ce mécanisme permet également de garantir et rendre durable l'effort financier que la collectivité a pu consentir sur une opération immobilière en accession sociale qui ne bénéficierait plus dans le cadre de ce nouveau dispositif qu'au 1er acquéreur mais à tous les acquéreurs successifs que le logement connaîtra.

C'est dans cet objectif que le COL envisage de mettre en œuvre la faculté de substitution partielle dans la promesse de vente Commune de PAILLET /COL au bénéfice de l'OFS si la parcelle devant recueillir les BRS peut être détachée du reste.

Pour la partie pôle santé, le Col réalisera le dit pôle immobilier santé soit par le biais d'une vente en V.E.F.A soit par un contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage,.

Pour ce faire et dans le cas où le montage délégation de maîtrise d'ouvrage serait retenu, il est proposé que le COL puisse substituer partiellement pour l'assiette foncière du pôle santé, ladite société.

Il est ici précisé que la faculté de substitution partielle au bénéfice d'investisseurs et de l'O.F.S C.F.A ne pourront être mise en place que si des assiettes foncières identifiées peuvent être établies soit dans le cadre d'une division foncière issu du permis de construire valant division foncière permettant de répartir les fonciers au bénéfice des différentes entités.

A défaut, le COL n'usera pas de cette faculté et achètera l'entier foncier et le revendra aux différentes entités.

Aussi, en cas de substitution, les différentes ventes devront être concomitantes. Ces modalités seront prévues dans la promesse de vente à régulariser entre la commune de Paillet et le COL.

Monsieur Le Maire précise,

- que ce terrain cadastré section B648, 662 et 664 objet de la cession au COL appartient au domaine privé communal,
- qu'une estimation par le service des domaines a été réalisée et cette estimation évalue le terrain à 328 000 € mais qu'il est possible de s'écarter de l'avis des domaines dans la limite de 15 %
- que la signature d'une promesse de vente avec faculté de substitution partielle ou totale est nécessaire afin que le COL puisse continuer à travailler sur le projet.
- que le COL s'engage à la réalisation du projet décrit ci-dessus comprenant la construction d'une maison de santé

Monsieur Le Maire propose au conseil municipal :

- DE CÉDER à la SCIC HLM LE COL ou son substitué (l'OFS : la SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE ledit terrain communal cadastré B 648, 662 et 664 au prix forfaitaire de **278 545 €** permettant la réalisation du programme ci-dessus exposé,
Étant ici précisé que la commune n'entend pas soumettre ladite cession au régime de la TVA immobilière.
- D'AUTORISER la SCIC LE COL à déposer la demande de permis de construire avant la signature de l'acte notarié,
- DE CONSTITUER lors de la vente les différentes servitudes nécessaires à la desserte du projet du COL le cas échéant,

Vu :

- le code général des collectivités territoriales, article L 2121-29,
- le code général des collectivités territoriales, article L 2241-1 modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII (Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la commune),
- le code général de la propriété des personnes publiques, article L3221-1 (L'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics est donné dans les conditions fixées aux articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37 et L. 5722-3 du code général des collectivités territoriales),

Considérant :

- que la commune est propriétaire des parcelles dépendants de son domaine privé communal et cadastrées section B648, 662 et 664,
- que le COL a confirmé sa volonté d'acquisition desdites parcelles au prix de **278 545 €** en vue de la construction du programme développé en exposé,
- qu'il apparaît opportun de donner une suite favorable à la proposition d'acquisition.
- que la promesse de vente pourra être assortie d'une clause suspensive prévoyant l'obtention du permis de construire et l'obtention des financements nécessaire au projet d'ensemble et les facultés de substitution dans l'acquisition des différentes assiettes du projet comme indiqué en exposé,
- que dans ce cadre, il y a lieu d'autoriser Le COL à déposer toute autorisation de construire nécessaire à la réalisation du projet précité.

Le Maire propose aux membres du conseil municipal

D'approuver :

- LA CESSION à la SCIC HLM LE COL ou son substitué (l'OFS : la SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE, ledit terrain communal cadastré B648, 662 et 664 au prix de **278 545 €** en vue de réaliser le programme précisé ci-dessus,
- LE DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE avant la signature de l'acte notarié,
- LA SIGNATURE du compromis de vente, puis de l'acte authentique une fois les conditions suspensives relatives à l'obtention du permis de construire et du financement de l'Organisme Foncier Solidaire « LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE » (prêt CDC dit GAIA), levées avec les facultés de substitution partielle évoquées en exposé au bénéfice des personnes morales évoquées et dans les conditions ci-dessus évoquées,
- LA CONSTITUTION des servitudes si elles s'avéraient nécessaire,
- De l'autoriser, ou son représentant, à signer tous les actes et documents nécessaires devant intervenir à cet effet, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de la SCIC COL, acquéreur ; la recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal précisent que le projet définitif devra être validé par le conseil municipal avant la cession définitive.

Le vote est le suivant

Pour : 9

Contre : 1 (Fabienne HURMIC)

Abstentions : 1 (Daniel HOUGAS : ne souhaite pas qu'apparaisse le nombre de logements dans la délibération)

Le conseil municipal, approuve la cession du terrain dans les conditions présentées

Pour information, monsieur le maire signale que monsieur Muller devient le pharmacien principal même si madame Subra reste associée.

Recensement de la population 2024 : désignation du Coordonnateur

Monsieur Le Maire informe les membres du conseil municipal que le recensement de la population aura lieu du 19 janvier au 18 février 2024.

Il rappelle que

- Le recensement de la population relève de la responsabilité de l'État
- L'Insee l'organise et le contrôle.
- L'enquête de recensement de la population permet de compter toutes les personnes qui habitent sur le territoire français, quelles que soient leur nationalité et leur situation admi-

nistrative. Le recensement répond aux besoins de la collectivité de connaître les caractéristiques de la population française (âge, profession, moyens de transport utilisés, conditions de logement...) pour prendre des décisions adaptées et prévoir ainsi des équipements collectifs qui répondent aux besoins de la population qui réside sur le territoire (crèches, écoles, hôpitaux, moyens de transport...).

De plus, à partir des chiffres du recensement, l'Insee publie chaque année la population officielle de chaque commune (population légale). Elles sont utilisées d'une part dans le calcul de la dotation globale de fonctionnement (DGF) versée aux communes par l'État. D'autre part, elles servent de base à plus de 350 dispositions législatives et réglementaires.

- Les communes préparent et réalisent l'enquête sur le terrain dans le cadre d'un partenariat fixé par la loi.

A cet effet, le conseil municipal doit désigner un coordonnateur communal responsable de la préparation puis de la réalisation de la collecte et interlocuteur avec l'INSEE. Le coordonnateur peut être soit un élu local (Maire, adjoint ou conseiller municipal), soit un agent de la commune.

Si c'est un agent de la commune, le coordonnateur bénéficiera d'heures supplémentaires (I.H.T.S) ou complémentaires (pour les agents à temps non complet). Si c'est un élu local, il bénéficiera du remboursement de ses frais de missions en application de l'article L. 2123-18 du CGCT.

Monsieur Le Maire propose de désigner Daniel HOUGAS, Adjoint au Maire qui a déjà exercé cette mission.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et notamment le titre V ;

Vu le décret n°2003-485 du 5 juin 2003 relatif au recensement de la population ;

Vu le décret n°2003-561 du 23 juin 2003 portant répartition des communes pour les besoins de recensement de la population ;

Considérant que la collectivité doit organiser pour l'année 2024 les opérations de recensement de la population

Considérant la nécessité de désigner un coordonnateur de l'enquête de recensement,

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

- de désigner Daniel HOUGAS comme coordonnateur.

- indique que le coordonnateur communal percevra 40 € pour chaque journée de formation, les crédits seront prévus sur le budget 2024.

- précise que les postes d'agents recenseurs afin d'assurer les opérations du recensement 2024 et les modalités de rémunération seront déterminés ultérieurement en conseil municipal en fonction de la dotation forfaitaire qui sera allouée à la collectivité

Le Conseil charge Monsieur le Maire de l'exécution et de la transmission de la présente Délibération.

Le vote est le suivant

Pour : 11

Contre : 0

Abstentions : 0

Mise en place de la nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2024.

La nomenclature budgétaire et comptable M57 est l'instruction la plus récente, du secteur public local. Instauré au 1er janvier 2015 dans le cadre de la création des métropoles, le référentiel M57 présente la particularité de pouvoir être appliqué par toutes les catégories de collectivités territoriales (régions, départements, établissements publics de coopération intercommunale et communes). Il reprend les éléments communs aux cadres communal, départemental et régional existants et, lorsque des divergences apparaissent, retient plus spécialement les dispositions applicables aux régions.

Le référentiel M57 étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les régions offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires.

Monsieur Le Maire propose la délibération suivante :

Vu référentiel budgétaire et comptable M57 du 1er janvier 2015 comprenant une nouvelle nomenclature fonctionnelle,

Vu l'avis favorable du comptable en date du xx/xx/xxxx joint en annexe

Considérant

Que la commune de Paillet s'est engagée à appliquer la nomenclature M57 au 1er janvier 2024,

Que cette nomenclature budgétaire et comptable M57 est l'instruction la plus récente, du secteur public local,

Considérant que le référentiel M57, instauré au 1er janvier 2015 dans le cadre de la création des métropoles, présente la particularité de pouvoir être appliqué par toutes les catégories de collectivités territoriales (régions, départements, établissements publics de coopération intercommunale et communes),

1 - Généralités

En application de l'article 106 III de la loi n °2015-9941 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par délibération de l'assemblée délibérante, choisir d'adopter le cadre fixant les règles budgétaires et comptables M57 applicables aux métropoles.

Cette instruction, qui est la plus récente, la plus avancée en termes d'exigences comptables et la plus complète, résulte d'une concertation étroite intervenue entre la Direction générale des collectivités locales (DGCL), la Direction générale des finances publiques (DGFIP), les associations d'élus et les acteurs locaux. Destinée à être généralisée, la M57 deviendra le référentiel de droit commun de toutes les collectivités locales d'ici au 1er janvier 2024.

Reprenant sur le plan budgétaire les principes communs aux trois référentiels M14 (Communes et Etablissements publics de coopération intercommunale), M52 (Départements) et M71 (Régions), elle a été conçue pour retracer l'ensemble des compétences exercées par les collectivités territoriales. Le budget M57 est ainsi voté soit par nature, soit par fonction avec une présentation croisée selon le mode de vote qui n'a pas été retenu.

Le référentiel budgétaire et comptable M57 étend en outre à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les Régions, offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires. C'est notamment le cas en termes de gestion pluriannuelle des crédits avec, en fonctionnement, la création plus étendue des autorisations d'engagement mais également, à chaque étape de décision, le vote des autorisations

en lecture directe au sein des documents budgétaires. Par ailleurs, une faculté est donnée à l'organe délibérant de déléguer à l'exécutif la possibilité de procéder, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections, à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel. Ces mouvements font alors l'objet d'une communication à l'assemblée au plus proche conseil suivant cette décision.

Compte tenu de ce contexte réglementaire et de l'optimisation de gestion qu'elle introduit, il est proposé d'adopter la mise en place de la nomenclature budgétaire et comptable et l'application de la M57, pour le Budget Principal, à compter du 1er janvier 2024 et pour le budget annexe du CCAS

2 - Application de la fongibilité des crédits

L'instruction comptable et budgétaire M57 permet enfin de disposer de plus de souplesse budgétaire puisqu'elle autorise l'assemblée délibérante à déléguer au président la possibilité de procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% du montant des dépenses réelles de chacune des sections (article L. 5217-10-6 du CGCT). Dans ce cas, le président informe l'assemblée délibérante de ces mouvements de crédits lors de sa plus proche séance.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs les membres du conseil municipal, de bien vouloir :

Article 1 : adopter la mise en place de la nomenclature budgétaire et comptable de la M57 avec le plan de comptes abrégé, pour le budget principal de la commune de Paillet (31706), à compter du 1er janvier 2024

Article 2 : conserver un vote par nature et par chapitre globalisé à compter du 1er janvier 2024.

Article 3 : autoriser le Maire à procéder, à compter du 1er janvier 2024, à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, et ce, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections.

Article 4 : autoriser le Maire ou son représentant délégué à signer tout document permettant l'application de la présente délibération.

Le vote est le suivant

Pour : 11

Contre : 0

Abstentions : 0

Les membres présents et représentés du conseil municipal, après en avoir délibéré, décident d'accepter la proposition de Monsieur le Maire dans les conditions exposées ci-dessus.

Refacturation du logiciel et du matériel pour l'application Parascol

Monsieur Le Maire informe les membres du conseil municipal que Le SIELP, dans une démarche de simplification (disparition des dossier papiers) et de fiabilisation des données correspondants aux élèves, a recherché des solutions possibles pour faciliter les inscriptions scolaires.

Après consultation de l'entreprise JVS qui travaille déjà avec le syndicat et les communes de Paillet et Lestiac, il est apparu que Le fournisseur de logiciel pouvez répondre à la demande.

Le logiciel Parascol a la possibilité de gérer l'ensembles des dossiers scolaires du SIELP et d'envoyer des flux de donnée de facturation pour les repas de cantine des deux communes et la garderie de Lestiac sur Garonne.

Cette application est utile pour les trois entités (Le SIELP et les communes de Paillet et Lestiac sur Garonne).

De ce fait, par délibération du SIELP du 5 juillet 2023, il a été proposé d'affecter 1/3 du montant de l'achat du logiciel à chaque entité (mairie et SIELP et pour chaque commune l'achat du matériel (tablettes).

La commune de Paillet fait l'avance de cet achat pour un montant total de 2517 € (1920 € pour le module « enfance » et 597 € pour les 2 tablettes)

Le SIELP devra rembourser à la commune 640 € et la commune de Lestiac devra rembourser 6450€ pour le logiciel et 298,50€ pour la tablette.

Le vote est le suivant

Pour : 11

Contre : 0

Abstentions : 0

Les membres présents et représentés du conseil municipal, après en avoir délibéré, décident par d'accepter la proposition de Monsieur le Maire dans les conditions exposées ci-dessus.

Informations et questions diverses :

Monsieur Hougas indique que le SIELP a signé une convention avec l'association Foyer Rural pour prendre en charge les enfants durant une grève à l'école.

Le conseil municipal donne son accord de principe pour proposer une vente des salons de coiffure.

Le semoctom a présenté deux nouveaux projets :

- il mène une réflexion pour la mise en place de points d'apport volontaire sur certains quartiers ;
- il va mettre en place en septembre des composteurs collectifs gratuits qui seront relvés toutes les semaines et ira à la rencontre des habitants pour leur présenter le nouveau dispositif.

Les travaux de nettoyage des toitures des classes de l'école vont débuter. Le Colombarium sera installé vendredi 20 et samedi 21 juillet.

Fin du conseil municipal à 20 h 30

Le conseil municipal se réunit



Le Maire

Jérôme GAUTHIER