

PV du conseil municipal du 19 Novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf novembre, à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Maubec légalement convoqué, s'est réuni en mairie, salle du conseil, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur le Maire, Olivier TISSERAND,

PRESENTS :

Mesdames Delphine ROBY-PASCAL, Caroline PILAN-THEVENIN, Céline BUCLON, Renée VERBO, Annick ARNOLD

Messieurs Olivier TISSERAND, Luc GUSTA, Gérald BONNARD, Gilles GASPAROTTO, Stéphane RAJON, Jessy VAUCHEL, Guillaume ROLAND, Robert AIMONETTI, André REVOL

POUVOIRS :

Fabienne SOLER donne pouvoir à Olivier TISSERAND

Annie LLOPIS donne pouvoir à Caroline PILAN-THEVENIN

Christian BUCLON donne pouvoir à Céline BUCLON

ABSENTS :

Madame Angèle SIERRA-NETZER

Monsieur Alain THORIN

Date de convocation : 13/11/2024

Secrétaire de séance :

Madame Caroline PILAN-THEVENIN

Quorum début de la séance :

- Effectif en exercice : 19
- Présents : 14
- Votants : 17

1/ Approbation du Procès-Verbal du 1^{er} Octobre 2024

Pour le compte de Mr Revol qui avait une panne d'internet, Madame Arnold a formulé une demande de modification du PV concernant les remarques réalisées sur le permis délivré à Monsieur Crétonin. Après échanges et relecture des définitions inscrites dans le règlement de PLU, le maire soumis au vote le Procès-Verbal du conseil municipal du 1^{er} Octobre 2024 sans modification. Il est approuvé à la majorité (2 Abstentions A. Arnold et Renée Verbo).

2/ Projets de délibérations à voter :

20241119 – 01 FINANCES – PROJET REHABILITATION VIEUX PRESSEIR – DEMANDE DE SUBVENTION -MAINTIEN DERNIERS COMMERCES

Rapporteur : Monsieur Olivier TISSERAND

Vu la délibération 20230404 – 09 approuvant le projet de réhabilitation du Vieux Presseir pour un montant prévisionnel de **1 043 632€ HT**.

Vu la délibération 20230404_10 sollicitant les différents organismes pour l'attribution de subvention

S'agissant d'un investissement important, il est souhaitable de compléter les demandes de subventions déjà réalisées en sollicitant une aide financière de la Région au titre du maintien du dernier commerce au centre village.

Le projet global de réhabilitation s'élève à 1 043 632€ HT, la partie concernant la réhabilitation, extension, modernisation du bâtiment représentant 568 000€.

Il est proposé de solliciter la Région pour un montant 100 000€.

Monsieur le maire ajoute que le taux maximum est de 30% plafonné à 100 000euros.

A ce titre, il est demandé au Conseil municipal :

- **D'APPROUVER** la demande de subvention auprès de la Région
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents se référant à l'opération de subvention,

Monsieur Tisserand rappelle qu'il a été précisé dans le dossier qu'il s'agit du dernier commerce au centre village.

Madame Arnold demande à quoi correspondent les 568 000 euros. Monsieur le maire répond que cela correspond uniquement à la partie commerce.

Monsieur Gasparotto demande si notre dossier est appuyé par un conseiller à la région ? Le maire répond que le dossier a été pris en charge par Monsieur Jean-Pierre Girard. La commission d'attribution devrait avoir lieu mi-décembre.

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

- **APPROUVE** la demande de subvention auprès de la Région
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents se référant à l'opération de subvention,

20241119 - 02 – PATRIMOINE – BAIL LOCAL COMMERCIAL – 167 ROUTE DU DAUPHINE – DETERMINATION DU LOYER

Rapporteur : Monsieur Olivier TISSERAND

Il est rappelé que la commune est propriétaire du bâtiment commercial accueillant un restaurant sis 167 Route du Dauphiné. Ce bâtiment a fait l'objet d'une réhabilitation et extension.

Les travaux vont être achevés d'ici la fin de l'année 2024.

Il convient de fixer les conditions de locations de ce bien.

La société LES FINES BOUCHES, immatriculé au RCS de Vienne sous le numéro 850822833, dont le siège social actuel est sis 2043 Route de Lyon à ARANDON PASSINS souhaite pouvoir louer ce local à compter de courant février 2025.

Il convient d'établir un nouveau bail commercial de location avec cette société.

Il est proposé d'intégrer les conditions suivantes au bail de location :

- Objet : restaurant comprenant un ensemble d'une surface de 370 m²
- La durée : Bail de 3-6-9 années
- Le loyer annuel sera de 24000€ HT soit 28 800 TTC, soit un loyer mensuel de 2000€ HT soit 2400€ TTC
- L'indice de révision du loyer sera basé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC)

Le maire précise que l'avocat a été consulté pour la rédaction des baux.

Madame Verbo demande si on connaît la raison de l'ouverture du restaurant décalée à février.

Ce n'était pas prévu Janvier ?

Monsieur le maire répond que les travaux sont en cours de finition. Le restaurateur attend que cette délibération pour faire ses démarches de dédite, prêts

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** la location du bâtiment sis route du Dauphiné à la société Fines Bouches et l'établissement du bail de location
- **DE DIRE** que les recettes sont inscrites au budget 2025.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire au nom et pour le compte de la commune, à signer toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité avec 0 Contre, 1 Abstention (G. Bonnard) et 16 Pour,

- **APPROUVE** la location du bâtiment sis route du Dauphiné à la société Fines Bouches et l'établissement du bail de location
- **DIT** que les recettes sont inscrites au budget 2025.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire au nom et pour le compte de la commune, à signer toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

20241119 - 03 – PATRIMOINE – BAIL HABITATION – LOGEMENTS 167 ROUTE DU DAUPHINE – DETERMINATION DES LOYERS

Rapporteur : Monsieur Olivier TISSERAND

Il est rappelé que la commune est propriétaire du bâtiment sis 167 Route du Dauphiné comprenant 4 logements au 1^{er} étage. Ces logements ont fait l'objet d'une réhabilitation et mise aux normes. Les travaux vont être achevés d'ici la fin de l'année 2024.

Il convient de fixer les conditions de locations de ces logements.

Dans le cadre de la subvention départementale les loyers des appartements sont plafonnés.

Afin de pouvoir mettre en location ces appartements, il convient d'intégrer les conditions suivantes au bail de location des appartements :

- Objet : appartement comportant : 1 cuisine équipée évier/plaque de cuisson, 1 séjour, 1 chambre, une salle de bain et un sanitaire, deux places de parking
- La durée : Bail 1 année reconductible
- Les loyers mensuels seront de
 - o Logement 1 de 39.08 m² à 417€
 - o Logement 2 de 44.75 m² à 457€
 - o Logement 3 de 44.7 m² à 456€
 - o Logement 4 de 45.21 m² à 460€
- L'indice de révision du loyer sera basé sur l'indice de référence des loyers

Monsieur le maire rappelle que la commune a obtenu une subvention du département pour la rénovation des logements sous condition que les loyers soient fixés en dessous des plafonds définis pour ce type d'aide. Une modification du montant des loyers pourra intervenir lors du changement de locataire.

Monsieur Revol répond que le montant est déjà correct pour les surfaces de logement.

Monsieur Gasparotto demande quand les logements seront disponibles. Le maire répond dès que les branchements eau et électricité seront effectifs.

Madame Arnold demande s'il est prévu le passage du SDIS. Le maire répond que lors de l'étude du dossier le SDIS a rendu un avis favorable et précisé que ce type de locaux (sans hébergement) ne sont pas soumis à la visite préalable à l'ouverture.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** les conditions de location des appartements sis route du Dauphiné à et l'établissement des baux de location
- **DE DIRE** que les recettes sont inscrites au budget 2025.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire au nom et pour le compte de la commune, à signer toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité avec 0 Contre, 1 Abstention (G. Bonnard) et 16 Pour,

- **APPROUVER** les conditions de location des appartements sis route du Dauphiné à et l'établissement des baux de location
- **DIT** que les recettes sont inscrites au budget 2025.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire au nom et pour le compte de la commune, à signer toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

20241119 – 04 INTERCOMMUNALITE - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'ADHESION AU SERVICE DE « CONSEIL EN ENERGIE PARTAGE » (CEP)

Rapporteur : Monsieur Luc GUSTA

Aujourd'hui les communes doivent faire face à une augmentation rapide du prix de l'énergie. L'énergie représente ainsi plus de 5% de leurs charges de fonctionnement. La maîtrise des

consommations d'énergie est souvent un sujet difficile à appréhender pour les communes et présentant des marges d'économies vertueuses.

Par ailleurs, les collectivités doivent se montrer exemplaires puisqu'elles sont progressivement soumises à une obligation de travaux de rénovation énergétique de leurs bâtiments (Décret éco-énergie Tertiaire du 23 juillet 2019).

Le conseil en énergie partagé, ou CEP, est un service spécifique aux petites et moyennes collectivités. Il consiste à partager les compétences en énergie d'un technicien spécialisé engagé à fournir un conseil neutre et objectif. Ce dispositif permet aux collectivités, qui n'ont pas les ressources internes suffisantes, de mettre en place une politique énergétique maîtrisée et d'agir sur leur patrimoine pour réaliser des économies. Ce conseiller se distingue par sa proximité avec les élus, les services techniques et administratifs et de par sa réactivité.

L'analyse des consommations énergétiques et leur suivi lui permettent de détecter les éventuelles dérives ou erreurs de facturation. Cela permet d'engager des mesures pas ou peu onéreuses (optimisation des conditions tarifaires, mise en œuvre d'une régulation, adaptation des consommations à l'usage...).

Le CEP, en concertation avec les équipes, peut également accompagner les projets de rénovations thermiques, de mise en œuvre des énergies renouvelables ou la stratégie à long terme, permettant de faire des choix judicieux pour l'avenir.

Le fonctionnement est formalisé par la conclusion d'une convention de prestation de service entre la CAPI et la Commune pour une durée de trois ans, la troisième convention arrivant à échéance le 14 novembre 2024.

La commune de Maubec par sa délibération en date du 12 Janvier 2021 a adhéré à cette prestation.

Le coût du service est le suivant :

- 0,62€/habitant pour les communes de moins de 2 000 habitants
- 1,09€/habitant pour les communes comprises entre 2 000 et 9 999 habitants

L'adhésion des communes au service de CEP est proposée pour une durée de 3 ans reconductible.

Le coût de l'accompagnement du CEP pour MAUBEC s'élève à 1183 €/an (base INSEE population 2021).

Monsieur Gusta précise que cet accompagnement CAPI va permettre une économie de 8 à 10000 euros par an, notamment avec la renégociation des contrats mairie au niveau puissance de compteur de 18kVA passage à 6kVA ainsi que celui du local technique.

Monsieur Gasparotto fait remarquer que si la commune change de strate démographique, le coût est doublé. La commune a donc intérêt à signer pour 3 ans supplémentaire à ce tarif.

Conformément à ces dispositions, il est proposé au Conseil Municipal :

- **DE VALIDER** l'adhésion de la commune au service de Conseil en Energie Partagé proposé par le Plan Climat Energie, au coût de 1183 € par an pour 3 ans.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention d'adhésion au service de Conseil en Energie Partagé (CEP).
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement, un adjoint, à signer au nom et pour le compte de la commune, toute pièce de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente convention.

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

- **VALIDE** l'adhésion de la commune au service de Conseil en Energie Partagé proposé par le Plan Climat Energie, au coût de 1183 € par an pour 3 ans.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention d'adhésion au service de Conseil en Energie Partagé (CEP).

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement, un adjoint, à signer au nom et pour le compte de la commune, toute pièce de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente convention.

20241119 - 05 – INTERCOMMUNALITE- RPOS EAU ET ASSAINISSEMENT – APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur : Monsieur Luc GUSTA

Monsieur Luc GUSTA rappelle à l'assemblée que la commune a délégué à la SEMIDAO la gestion du service de l'eau et de l'assainissement. Le code général des Collectivités locales fait obligation au Maire de présenter à son assemblée délibérante un rapport annuel sur la qualité et le prix de l'eau potable et de l'assainissement, destiné notamment à l'information des usagers. La structure détaillée du rapport et notamment les indicateurs techniques et financiers permettant d'apprécier les conditions d'exécution du service public doivent y figurer, sont définis dans le décret n°95-635 du 6 mai 1995.

Il est présenté pour 2023 :

- Le rapport 2023 du délégataire sur le service d'eau potable
- Le rapport 2023 du délégataire sur le service d'assainissement collectif et non collectif
- Le rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement

Il est demandé au Conseil municipal :

- **DE PRENDRE ACTE** pour l'exercice 2023, des rapports sur les services de l'eau potable et d'assainissement collectif et non collectif et du rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement

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

- **PREND ACTE** pour l'exercice 2023, des rapports sur les services de l'eau potable et d'assainissement collectif et non collectif et du rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement

Informations diverses :

Glissement de terrain du Meynier :

Le problème persistant, une intervention de l'avocat a été demandée pour la rédaction d'un courrier de mise en demeure au propriétaire du terrain. Ce dernier a commencé à reboucher les étang avec une remise en place de l'écoulement initiale.

RTM sera réinvité pour vérifier la bonne réalisation des travaux et surtout leur conformité par rapport au glissement.

Monsieur Rajon demande qui a décidé de la nature des travaux à réaliser. Monsieur le maire répond que dans les rapports de RTM des préconisations sont faites pour stopper les glissements.

Téléthon :

Le téléthon a lieu le samedi 7 décembre à partir de 8h30 avec le petit déjeuner du CCAS.

Marché de Noël :

Le marché de Noël aura lieu le vendredi 14 décembre. Le feu d'artifice sera tiré aux alentours de 20h30.

Travaux RD23 :

Le département a annoncé la reprise de la chaussée entre le croisement Ransinière et les virages à partir de la semaine prochaine.

Le maire informe qu'il a refusé la fermeture totale de la route, un système d'alternat sera mis en place. Le maire précise qu'il avait fait remarquer qu'un affaissement de chaussée plus bas en direction de Bourgoin semblait plus urgent.

Sécurisation Pont de Maubec :

Suite à des courriers reçus de parents d'élèves de collège et de riverains, un rendez vous avec la Région, le département et la CAPI aura lieu le 29/11 pour évoquer la sécurisation aux abords des abribus et les liaisons piétonnes ainsi que la sécurisation de la rue Joseph Bédor.

Dans l'attente un courrier a été adressé à Kaufman pour sécuriser la circulation lors de la décharge des camions.

Madame Arnold suggère que la CAPI ressorte l'étude sur la sécurisation de la RD522. Monsieur le maire répond qu'il a demandé un nouveau comptage sur la RD23.

Monsieur Gasparotto précise qu'il a déjà signifié la problématique du trafic en commission Voirie CAPI, puisque dans le projet Urbagare il est prévu un silo côté Bourgoin Jallieu mais pas de stationnement de l'autre côté de la gare côté Maubec/RD522.

Monsieur Aimonetti répond que dans l'étude qui avait été faite, il était souligné que 70% des usagers du train viennent du Nord de la gare. Mais il y a quand même un flux conséquent qui vient de St Jean de Bournay.

Monsieur Gasparotto rajoute qu'avec les abonnements SNCF on devrait être capable de savoir d'où viennent les gens.

Questions diverses

Madame Roby-Pascal informe que le nouveau site de la commune a été mis en ligne aujourd'hui, qu'il est très intuitif.

Madame Verbo demande, par rapport aux actualités où beaucoup de maires parlent de leur PCS, où en est le PCS de la commune.

Madame Pihan-Thevenin informe qu'il est prêt, qu'il est en cours d'impression.

Madame Verbo demande qu'elle est la prochaine étape.

Monsieur le maire répond qu'un arrêté sera pris après les consultations.

Madame Pihan-Thevenin précise qu'une présentation sera faite prochainement au conseil municipal.

Monsieur Revol demande s'il va y avoir des personnes désignées.

Madame Pihan-Thevenin et précise que certaines communes ont fait des exercices pratiques.

Madame Arnold demande si le risque « avion » a été pris en compte. Madame Pihan-Thevenin répond non, à vérifier.

Monsieur Revol demande si quelqu'un s'est occupé des bornes de ses terrains chemin de Vacheresse qui ont été enlevé lors de la mise en place de la fibre. Il ajoute également que les charmilles plantées pour l'intégration paysagère de l'antenne ont été arrachées.

Le maire conclut que de nombreux cambriolages ont lieu sur la commune dernièrement et qu'il convient d'être vigilants.

Fin du Conseil à 21h10

Après approbation en séance du Conseil Municipal du 21 Janvier 2025

Maubec, le 22 Janvier 2025

Le secrétaire
Caroline PILAN-THEVENIN



Le Maire,
Olivier TISSERAND

