



PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 FEVRIER 2024

Nombre de membres	
En exercice	15
Présents	13
Votants	14

L'an deux mil vingt-quatre, le 5 février à 19h30, le Conseil Municipal de la Commune de Villaines-les-Rochers s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Marie-Annette BERGEOT, Maire en exercice, en session ordinaire.

Les convocations et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 29 janvier 2024.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la mairie le 29 janvier 2024.

Présents : Mesdames Marie-Annette BERGEOT, Sophie COUTURIER, Caroline GUITTON, Marie-Claude DECHARTE, Josette HARDOUIN, Sylvette PERDAEMS, Colette HUAULT, Messieurs Jean-Pierre HOUBRON, Florent PASQUIER, Yoann SEVESTRE, Baptiste LEPSCH, Christophe LENNON, Joël ROUILLE,

Absents excusés : Monsieur Christophe MALINGE

Absent(e), a donné pouvoir : Madame Lauriane GOUGEARD à Monsieur Yoann SEVESTRE

Le quorum étant atteint,

A été élue secrétaire de séance : Madame Sophie COUTURIER

Madame le Maire rappelle que le calendrier 2024 des séances du conseil a été transmis. Les réunions se tiendront le plus souvent le lundi. Elle remercie les élus pour leur présence ce soir.

DEL 2024_001 Signature de l'avenant au contrat d'architecte - Logement Espace Galandière

Madame le Maire présente une synthèse de l'espace logement de la Galandière.

La réception des travaux a été faite, pour un montant total de 89 044,99 € TTC. L'augmentation principale porte sur le montant des travaux de peinture qui avaient été sous-estimés.

Des travaux en régie ont également été réalisés. Il faut remercier les services techniques et Monsieur Jean-Pierre HOUBRON pour leurs interventions.

La quasi-totalité des factures a été réglée sur 2023, il en reste 2 à payer sur 2024.

La phase de travaux étant terminée, l'aménagement est en cours, puisqu'un locataire arrive la semaine prochaine. Il s'agit d'une colocation meublée, dont l'équipement provient d'achats neuf ou d'occasion et de dons.

Une personne termine actuellement le nettoyage intérieur et celui des meubles.

Les plans sont projetés pour montrer la configuration des différents espaces : pièce à vivre, cuisine, lingerie, salle de bain, à l'étage 3 chambres d'environ 15m², salle d'eau et couloir avec placards, l'ensemble représentant environ 170 m².

Les modifications sur le montant des travaux sont les suivantes données dans le tableau ci-dessous.

Du fait de l'augmentation des travaux de 12 947,16 € HT, il est nécessaire d'effectuer un avenant au marché de l'architecte qui est basé sur un pourcentage des travaux. Le montant de l'avenant au marché de l'architecte est de 1078,93€ HT et 1294,72€ TTC.

En plus des travaux et des honoraires de l'architecte, se rajoutent une étude thermique pour 1 440 €

et une estimation de l'aménagement intérieur pour 5 000€.

	Montants HT	TVA 20%	Montants TTC
Montants initiaux des travaux	63 414.86€	12 682.97€	76 097.83€
Montants de l'avenant	10 789.30€	2 157.86€	12 947.16€
Nouveau montant des travaux	74 204.16€	14 840.84€	89 044.99€
Montant initial du marché d'architecte	6 341,45€	1 268,29€	7 609,74€
Montant de l'avenant	1 078,93€	148,08€	1 227,01€
Montant total du marché d'architecte	7 420.42€	1 416.37€	8 836.79€
TOTAL	81 624.58€	16 257.21€	97 881.79€

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 13 voix pour et 2 abstentions approuve le contenu de l'avenant proposé par Forum Architecture,

Autorise Madame le Maire à signer ledit avenant ainsi que tous les documents correspondants.

DEL 2024_002 Fixation des loyers - Logement Espace Galandière

Un modèle de bail est distribué au conseil. Madame le Maire en reprend les principales dispositions. Elle précise que des comparatifs ont été faits avec des systèmes de colocations similaires afin de trouver un juste milieu. La SCET, cabinet d'études en charge de l'étude juridique et économique mandaté par l'ANCT 5agenec Nationale de la Cohésion des territoires), avait également indiqué des ordres de grandeur.

Les calculs ont été faits de manière à couvrir le remboursement de l'emprunt (estimé à 125 €) et une partie du coût des travaux.

Le loyer serait donc de 235€, plus 90€ de charges récupérables (électricité pour 76,25€, le poste le plus important, eau et assainissement, taxe ordures ménagères), soit un total de 325€.

Le bail est prévu pour un an maximum, avec le versement d'une caution d'un mois.

Monsieur Yoann SEVESTRE, pour l'artiste en résidence, un logement serait mis à disposition pendant 3 mois non consécutifs, entre mars et septembre. L'expérience de l'an passé ayant montré que l'artiste était là de façon intermittente. L'idée est de lui réserver une chambre (afin de faciliter l'organisation).

Selon Monsieur Jean-Pierre HOUBRON, ce système est bloquant car le logement ne sera pas loué pendant ses absences, s'il ne vient que de temps en temps.

Monsieur Yoann SEVESTRE lui répond qu'il s'agit d'une expérience à tenter. Il est possible de trouver une autre solution. Cela fait partie de la discussion avec la DRAC qui apporte une subvention conséquente mais la commune doit aussi apporter sa contribution.

Pour Monsieur Florent PASQUIER, ce sera un logement difficile à exploiter. Monsieur Joël ROUILLE pense qu'il sera compliqué de rentabiliser ce genre d'opération.

Madame le Maire précise que le dispositif des colocations nécessite une certaine souplesse. Il s'adresse à des personnes (principalement des jeunes qui s'installent à Villaines pour travailler dans les entreprises villainoises) qui sont en attente de trouver un autre logement. Elle indique que, pour l'artiste en résidence, la solution la plus intéressante sera trouvée entre la chambre en colocation ou une autre situation, selon le planning de présence de l'artiste. Le fait d'utiliser la colocation simplifie également le travail effectué par Yoann SEVESTRE et par le service administratif pour gérer les locations diverses.

Madame Caroline GUITTON demande s'il est possible de proposer ces locations sur des plateformes comme Airbnb. Madame le Maire indique que la faisabilité pour une collectivité n'est pas du tout sûre. Monsieur Baptiste LEPSCH pense que le bouche à oreille va faire son effet.

Madame le Maire explique qu'il n'y a pas eu pour l'instant de communication (réseau d'apprentissage, structures de formation etc), en l'attente de la finalisation des travaux et de l'aménagement.

Monsieur Baptiste LEPSCH s'interroge sur la problématique de ne pas prendre en charge l'accès Internet. Il propose de booster l'accès internet plutôt que de mettre en place une box.

Madame le Maire lui répond que le futur locataire est d'accord sur le principe ; Monsieur Florent PASQUIER précise que chaque chambre dispose d'une prise réseau, et que les locataires partageront le coût de la box.

Madame le Maire rappelle qu'il s'agit ce soir de voter le montant du loyer. Il n'y a pas pour l'instant de recul sur le montant des charges. Elles seront réajustées annuellement ou en fin de contrat. Un bilan sera fait en N +1 afin d'opérer un rattrapage ou une diminution, à l'image de ce qui est déjà fait pour les autres locations municipales.

Il sera aussi possible de rajouter Internet si la nécessité s'en fait sentir.

Monsieur Jean-Pierre HOUBRON demande si une garantie de revenus sera réclamée.

Madame le Maire répond que la plupart des locataires percevra les allocations logement. Le nécessaire sera fait pour que la CAF les verse directement à la mairie. Il est possible aussi de prendre une assurance sur les loyers impayés.

Madame le Maire nous informe que le DPE était à E avant travaux.

Elle annonce que des portes-ouvertes permettront à ceux qui le souhaitent de visiter le site. Elles auront lieu le samedi 10 février de 10h à 12h.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve à l'unanimité de fixer le montant du loyer mensuel à 235€ pour chaque chambre.

DEL 2024_003 - Vente du matériel de la supérette

Madame le Maire explique qu'après la reprise du restaurant, c'est au tour de la supérette de retrouver un repreneur, qui ouvrira samedi prochain, 10 février.

Le bâtiment appartient à la communauté de communes et l'agencement intérieur à la commune qui avait acheté, en 2015, le matériel nécessaire, suite à une liquidation judiciaire, afin de pouvoir ré-ouvrir le commerce. En contrepartie, une location mensuelle de 50 euros était facturée.

Le repreneur actuel souhaitant racheter ce matériel plutôt que de le louer, une estimation du coût du matériel en l'état actuel a été effectuée :

Meuble de caisse métallique	
Plonge inox 1 bac	
4 travées de gondole murale métallique	
5 travées de gondole double centrale métallique	
Trancheuse à jambon inox	
Rôtissoire électrique PROTECH	
Présentoir métallique à légumes	
TOTAL	500.00€

Monsieur Baptiste LEPSCH estime que, dans la mesure où cette personne contribue à faire revivre le village, il pourrait lui en être fait cadeau. Madame Sylvette PERDAEMS verrait aussi une cession pour l'euro symbolique.

Madame le Maire précise que la municipalité joue aussi un rôle dans l'accompagnement des projets. Il faut également conserver le principe d'équité avec les autres commerces.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité approuve le principe de la cession à l'euro symbolique,
Autorise Madame le Maire à signer les documents correspondants.

DEL 2024_004 - Recrutement de contractuels en CDD pour des remplacements ou de l'accroissement temporaire d'activité

Madame le Maire expose la nécessité de reprendre les délibérations qui avaient été rédigées pour une application sur l'année 2022 uniquement. Cela permettra de recruter des personnes pour assurer les remplacements d'agents indisponibles (arrêts de travail, congés), ou pour faire face à des accroissements temporaires d'activités, et ce pour les services administratif et technique, du pôle scolaire, d'entretien et de tourisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité autorise Madame le Maire à recruter des contractuels en application des articles L.332-23-1° et L.332-23-2° du Code Général de la Fonction Publique.

Informations de Madame le Maire des décisions prises dans le cadre de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

**DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER
(DIA) 2024**

Numéro de la DIA	Date de réception	Adresse du bien	Référence cadastrale
2024 -01	05/01/2024	15 rue des Crabassières	ZM 64 - 697m2

INFORMATIONS

Madame le Maire donne lecture de plusieurs courriers adressés au conseil municipal :

- Demande d'utilisation de fourreaux du SIEIL pour alimenter un garage. L'accord de principe sera donné pour passer sous la route. En revanche, la commune ne s'engagera pas sur le point de l'autorisation du passage dans les tranchées dédiées à l'électricité. Cela est de la responsabilité du SIEIL.
- Avec les fortes pluies, une rouère gorgée d'eau s'est déversée dans les jardins et les potagers et a raviné les terrains. Un propriétaire impacté par ce problème estime que l'entretien revient à la commune. Des recherches sont en cours afin de déterminer le rôle de chacun.
- Erreur de facturation d'eau avec un RIB qui ne correspondait pas au titulaire du compteur. La demande de correction sera prise en compte afin que cela soit corrigé sur la prochaine facturation et pour que l'abonné soit remboursé des trop demandés.
- Demande d'une administrée d'avoir la possibilité de s'asseoir dans le couloir de la mairie lorsqu'il y a de l'attente au guichet et qui déplore le manque de chaises à la cérémonie des vœux. L'entrée de la mairie va être réorganisé de manière à pouvoir répondre à nouveau à ce besoin, les chaises existantes ayant été enlevées.
- ZAER (zones d'accélération des énergies renouvelables) : la commune doit définir une cartographie d'ici la fin de mois afin de positionner les zones où il est possible d'installer de

façon plus simple (en accélérant les démarches administratives) des sources de production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, géothermie, solaire thermique, méthanisation, ...). Une consultation publique sera aussi à organiser.

- Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : 2 permanences ont eu lieu, plutôt bien suivies, l'une avec les agriculteurs, l'autre avec les acteurs économiques. Une synthèse sera rédigée par le chargé d'études du cabinet
- Réunion du comité de pilotage de la Maison des Savoir-Faire : elle s'est très bien déroulée et a été constructive. Les partenaires présents ont validé les actions engagées et proposé des accompagnements. Le 5 avril aura lieu le jury du Concours régional des Ateliers d'Arts de France avec l'inauguration de l'exposition temporaire sur le sujet. La participation villainoise aux Journées Européennes des Métiers d'Art (JEMA) est lancée, avec déjà plus de 10 participants. L'inauguration des JEMA au niveau départemental aura lieu le 5 avril à Villaines-les-Rochers.
- Espace culturel Osier Vannerie (ECOV) : un rendez-vous avec la communauté de communes est prévu le 28 février pour les travaux à réaliser. Des travaux ont été effectués mais il reste encore la scénographie à traiter.
- Réunion municipale de travail le 19 février à 19h pour préparer les investissements.
- 24 mars : accueil de la « Roue Tourangelle », qui passe dans la commune.
- Services municipaux : départ du fontainier pour une reconversion professionnelle le 2 février dernier. Un recrutement a été lancé.
- Inventaire de la biodiversité : une réunion publique aura lieu prochainement.
- Stratégies Touraine Vallée de l'Indre : les stratégies Tourisme et Développement économique sont en cours d'élaboration. Madame le Maire et Yoann SEVESTRE participent aux réunions qui ont lieu sur le sujet.
- Le COPIL du Pôle scolaire aura lieu le jeudi 15 février à 19h à la mairie.
- Remarques et questions de Monsieur Joël ROUILLE : les subventions municipales aux associations n'ont pas été versées pour 2023 - Est-ce qu'un bulletin municipal va sortir prochainement ? La caution du local précédemment occupé par l'infirmière n'a pas été remboursée - Qu'en est-il du projet de maison des artistes ? Sur ce dernier point Madame le Maire répond qu'il s'agit d'un dossier important et qu'il ne faut pas attendre de réponse avant plusieurs mois. Madame Sylvette PERDAEMS n'a pas de retour, mais tend à penser que la structure préférera s'installer plutôt en périphérie de Tours.
- Prochaine séance du conseil municipal : vendredi 23 février à 19h.

En l'absence d'autres informations et questions, la séance est levée à 21h30.

A Villaines-les-Rochers, le 7 février 2024

Le secrétaire de séance,

Le Maire,
Marie-Annette BERGEOT