

Nombre de conseillers :
En exercice : 23
Présents : 18
Votants : 21

Date de convocation :
17 septembre 2024
Date d'affichage
26 septembre 2024

Commune de REALMONT
PROCES VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 25 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq septembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Henri VIAULES Maire.

Présents : Messieurs ALIBERT, BOYER, CELARIES, CLERGUE, FAURE, LOPEZ, MONSARRAT, POUJOL, THIERY, VIAULES, Mesdames BARTHE DE LA OSA, COUTOULY, DE HARO, GAULARD, HOULES, LACROIX, MARAVAL, VELLY.

Représentés : Mesdames CASTAN (BARTHE DE LA OSA), VERDIER (DE HARO), TRENTI (LOPEZ).

Absents / Excusés : Messieurs CANTALOUBE, FABRE.

Madame HOULES a été désignée secrétaire de séance.

I – ORDRE DU JOUR

URBANISME

- Parc photovoltaïque d'Al Gouty à Réalmont – convention de servitudes personnelles de passage et d'accès.

FINANCES

- Budget principal 2024 – décision modificative n°1.

AFFAIRES GENERALES

- Approbation du contrat relatif à l'accompagnement numérique sur mesure de l'Incubateur des Territoires de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.
- Cession d'un bien immobilier communal sis 1 rue de l'Hôtel de ville à Réalmont.

Décisions du Maire

MARCHE PUBLIC - AVENANT N°1 LOT 3 GROUPE SCOLAIRE

MARCHE PUBLIC – CHAUFFERIE BOIS COMMUNE ECOLE ET SALLE POLYV.

APPROBATION PROCES VERBAL du 27 juin 2024

Monsieur le Maire demande si les membres du Conseil municipal ont des observations sur le procès-verbal du 27 juin 2024.

Monsieur MONSARRAT évoque le vote relatif à la délibération dédiée à l'opération façade. Madame BARTHE DE LA OSA et Monsieur POUJOL n'ont pas pris part au vote. Ils ne se sont pas abstenus.

Puis concernant la remise de la médaille de la Ville aux Réalmont XIII, il est noté la présence de

Madame MARAVAL et de Monsieur CLERGUE. Monsieur MONSARRAT précise qu'il était également présent.

Pas d'observation supplémentaire, le Procès-verbal de la séance du 27 juin 2024 est adopté.

ORDRE DU JOUR :

Parc photovoltaïque d'Al Gouty à Réalmont – convention de servitudes personnelles de passage et d'accès.

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'afin de pouvoir contrôler la qualité des lixiviats dans le cadre du suivi post-exploitation du Centre d'Enfouissement Technique d'Al Gouty à Réalmont (arrêté préfectoral complémentaire du 28 août 2023), il s'avère nécessaire d'accéder aux trois bassins localisés en pied de digue et situés sur la parcelle cadastrée sous le n°1211 – section C.

Le chemin d'accès auxdits bassins étant clos par deux portails, la Société CS POUY NEGUE 2 qui exploite le parc photovoltaïque d'Al Gouty et est titulaire des droits d'emphytéose aux termes d'un bail emphytéotique signé en date du 28 février 2023, propose de conclure une convention de servitudes personnelles de passage et d'accès.

Cette convention tripartite, d'une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction par période de 3 ans, a pour objet de conférer à la Communauté de Communes Centre Tarn et à la Commune de Réalmont un droit personnel d'accès et de passage sur le chemin situé sur les parcelles cadastrées sous les n°216, 217 et 218 – section C et d'en définir les conditions et modalités d'exercice.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur Le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE les termes de ladite convention dont une copie est jointe à la présente.

AUTORISE le Maire à la signer.

Budget Principal 2024 : décision modificative n°1.

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal qu'afin de régulariser des écritures avec le Service de Gestion Comptable d'Albi, et/ou de modifier des autorisations budgétaires initiales, soit pour intégrer des dépenses ou des ressources nouvelles, soit pour supprimer des crédits antérieurement votés, il est nécessaire de procéder à une décision modificative pour le budget principal de la commune.

Pour rappel, les décisions modificatives répondent aux mêmes règles d'équilibre et de sincérité que le budget primitif. Elles doivent, comme les budgets, être présentées section par section et différencier nettement les dépenses et les recettes, notamment pour l'investissement où les articles de recettes et de dépenses sont identiques.

Section d'investissement :

Opération		Imputation (chapitre, article)	Dépenses	Dépenses
Intitulé	Numéro		Diminution de crédits	Augmentation de crédits
Bâtiments communaux	168	23 238	25 000,00 €	
Espaces verts / aménagement / vidéo	176	23 2315	60 000,00 €	
Voirie réseaux	124	21 2151		85 000,00 €
BLIMA	250	20 2031	10 000,00 €	
Equipement photovoltaïque	245	23 2313		5 000,00 €
Bâtiments communaux	168	21 21311	10 000,00 €	
Bâtiments communaux	168	21 21318	5 000,00 €	
Matériels	189	21 21848	5 000,00 €	
Ecoles publiques	128	21 21841		3 000,00 €
Eclairage	170	21 21534		17 000,00 €
Equipements sportifs	201	21 2188		5 000,00 €
Total			115 000,00 €	115 000,00 €

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur Le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE la décision modificative n°1 du Budget principal de la commune conformément au tableau ci-dessus.

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Approbation du contrat relatif à l'accompagnement numérique sur mesure de l'Incubateur des Territoires de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.

Vu la convention cadre Petites villes de demain pour la commune de Réalmont valant Opération de revitalisation du territoire signée le 13 avril 2023.

M le Maire indique que l'Etat finance une structure appelée l'Incubateur des Territoires de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) pour accompagner les petites collectivités dans leur développement numérique.

L'accompagnement consiste à :

- Identifier et hiérarchiser les besoins de la collectivité en matière de services numériques et de gestion et production de la donnée ;
- Identifier les solutions numériques adaptées qui répondent à ces besoins et peuvent être déployées sur le territoire ;
- Formuler des préconisations concernant le déploiement des solutions identifiées ;
- Identifier les ressources (humaines, financières, partenariales) mobilisables pour ce déploiement.

Il se traduit notamment par la mise à disposition d'un professionnel du numérique auprès de la collectivité pour une durée prévisionnelle de 8 jours maximum.

Le financement du dispositif est assuré intégralement par l'ANCT.

Le Conseil Municipal oui l'exposé de Monsieur Le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE la conclusion d'un contrat relatif à l'accompagnement numérique sur mesure de l'Incubateur des Territoires de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, annexé à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat relatif à l'accompagnement numérique sur mesure et à accomplir toutes formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Monsieur MONSARRAT demande à quoi cela va servir.

Monsieur le Maire répond que l'objectif est d'identifier les pratiques professionnelles à optimiser et proposer des solutions numériques.

Madame MARAVAL demande si des communes ont bénéficié de ce dispositif.

Monsieur le Maire répond qu'il ne sait pas.

Cession d'un bien immobilier communal sis 1 rue de l'Hôtel de ville à Réalmont.

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités territoriales qui dispose que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune.

Vu la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2022 approuvant la convention cadre « Petites villes de demain » pour la commune de Réalmont.

Vu la convention cadre Petites villes de demain pour la commune de Réalmont valant Opération de revitalisation du territoire signée le 13 avril 2023.

Vu l'avis du domaine en date du 19 août 2024 estimant la valeur vénale du bien sis à Réalmont, 1 rue de l'Hôtel de ville à 111 000 €HT assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Considérant l'action 2.7 « Renouveau de l'hôtel restaurant du Mont Royal » inscrite dans la convention cadre Petites villes de demain signée le 13 avril 2023.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal de la réglementation applicable en matière de cession d'immeubles. Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Elle nécessite l'avis préalable de la direction immobilière de l'État qui se prononce sur la valeur du bien. Cet avis ne s'impose pas à la collectivité. Cependant, si le prix de vente se distingue de celui indiqué dans l'avis des domaines, l'assemblée devra le justifier en motivant sa décision.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

- La ville est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 1 rue de l'Hôtel de ville à Réalmont, implanté sur la parcelle cadastrée 1648 d'une surface de 1045 m². Cet ensemble immobilier est composé d'un bâtiment en U sur 3 niveaux et d'un jardin devant le bâtiment. Celui-ci est libre de toute occupation depuis mars 2023.

- L'avis du domaine en date du 19 août 2024 a estimé la valeur vénale de ce bien à 111 000 €HT assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

- En juillet 2023, dans la cadre de son programme Petites ville de demain, la commune a lancé un appel à projets « Renouveau de l'hôtel restaurant du Mont Royal » dans l'objectif de sélectionner un candidat pour la rénovation puis l'exploitation d'un hôtel restaurant au 1 rue de l'Hôtel de ville. Cet appel à projets avait vocation à déboucher sur un transfert de droits (contrat de vente ou prise à bail ou tout autre montage en fonction du projet et des dispositions juridiques et financières proposées par les candidats). Il est clos depuis le 14 octobre 2023 et n'a pas reçu de candidatures.

- En juin 2024, Monsieur le maire a été destinataire d'une offre d'achat de l'ensemble immobilier pour la création d'un restaurant associé à d'autres activités (ensemble de bureaux et logements). Le projet présenté prévoit la réhabilitation complète du bâtiment (curage intérieur, démolition partielle, changement des menuiseries suivant les prescriptions de l'ABF, ...) ainsi qu'une restructuration du jardin afin qu'il devienne « le poumon vert » du projet. Le prix d'achat proposé est de 80 000 €HT.

- Suite aux échanges entre la ville et le porteur de projet, il apparaît que le projet présenté dispose de garanties techniques et financières solides qui s'inscrivent pleinement dans l'ambition du programme Petites villes de demain.

Fort des éléments susvisés et compte tenu de l'intérêt général du projet, le Maire propose au Conseil Municipal de céder le bien immobilier concerné pour un montant de 80 000 €HT.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur Le Maire, et après en avoir délibéré, à la majorité, un contre (M. MONSARRAT, une abstention (Madame MARAVAL),

APPROUVE le principe de cession par la commune de l'ensemble immobilier sis à Réalmont, 1 rue de l'Hôtel de ville, cadastré section E n° 1648.

FIXE le prix de vente de cet ensemble immobilier à 80 000 €HT (prix global et forfaitaire),

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte relatif à cette cession, notamment le compromis de vente et les actes notariés correspondant.

DIT que l'acquéreur réglera en sus les frais de notaire.

Monsieur le Maire précise qu'il y a eu beaucoup de travail sur ce dossier et remercie particulièrement Madame Hélène DURAND – Cheffe de projet PVD.

Madame DURAND précise que c'est un projet qui a mobilisé tous les partenaires du programme Petites Villes de Demain, à commencer par les services de l'Etat, de la Région, du Département, les chambres consulaires également qui nous ont aidés avec la CCI avec son dispositif de reprise d'entreprises. L'Etablissement Public Foncier avec qui nous avons signé une convention, l'ARAC (Agence Régionale d'Aménagement Construction), ESPELIA a réalisé un diagnostic sur l'état des lieux du bâti, la Banque des territoires, THEMELIA bref, tous les partenaires.

Monsieur POUJOL souhaite poser des questions :

- quelle destination va-t-on donner à cet édifice et que va faire l'acquéreur ?

Monsieur le Maire précise que tout a été envoyé dans le projet annexé au projet de délibération.

Monsieur POUJOL trouve choquant qu'un bâtiment de 1 000 m² sur deux étages se vende 80 000 €. Pour autant, le projet est intéressant mais le prix est bas. Il trouve que transformer cet édifice en résidence « séniors » aurait été bien pour nos anciens.

Monsieur le Maire comprend mais dit qu'aucune proposition n'a été formulée. Seul cet acquéreur s'est manifesté avec un projet structuré.

Monsieur le Maire précise que beaucoup de visites ont été organisées mais que face aux investissements, rien n'a abouti. L'offre de cet investisseur, avec de belles références, est une bonne offre.

Madame MARAVAL revient sur le projet présenté dont une partie restaurant, une partie bureau et une partie logement. Lors du diagnostic PVD, est ressorti le manque d'hébergement touristique sur la commune. Le projet ne prévoit pas ce type d'hébergement. Existe-t-il sur la commune un projet pour répondre à ce manque ?

Monsieur le Maire répond qu'il n'y a pas de projet de ce type.

Monsieur THIERY revient sur l'appel à projet. Ce dernier s'est terminé sans offre puis, un professionnel se manifeste avec un projet solide mais face aux investissements qu'impose l'état du bâtiment, cet investisseur fait une offre d'achat en dessous de l'avis des domaines.

Monsieur le Maire prend pour exemple la charpente du bâtiment. Le devis réalisé impose un investissement de 200 000 €.

Madame MARAVAL demande la parole. Concernant les conditions de vente, la commune a fait acquisition du bâtiment en 2016 au prix de 290 000 €. Un prix supérieur à l'avis des domaines. Justifié par la situation, les caractéristiques de l'établissement et les intérêts supérieur de la commune. Comment 8 ans après cet achat, pouvez-vous justifier que les caractéristiques essentielles ne le sont plus ?

Monsieur le Maire répond simplement que le locataire a rendu ce bâtiment dans un état de dégradation extrême.

Madame GAULARD dit avoir visité le bâtiment deux jours auparavant et défini l'intérieur comme une « poubelle ». C'est une magnifique coquille vide !

Monsieur THIERY précise que si la commune remettait en état ce bâtiment, les finances seraient alors mises à mal. Nous n'avons pas la capacité financière pour ce type d'investissement.

Monsieur POUJOL évoque la possibilité d'y positionner la mairie avec peut-être l'office du tourisme.

Monsieur le Maire répond que les Réalmontais ont besoin d'autres choses que cela.

Madame MARAVAL demande à Monsieur le Maire s'il justifie cette baisse par l'état du bâtiment. Ce dernier répond par l'affirmative. Elle dit qu'en 8 ans, la dépréciation est de 210 000 €. Monsieur le Maire répond qu'il faut prendre en compte la rentrée des loyers malgré quelques impayés mais que, la perte n'est pas aussi importante que 210 000 €. En revanche aujourd'hui, il faut arrêter l'hémorragie.

Madame MARAVAL trouve le prix de vente très bas. Monsieur le Maire lui demande si elle avait quelqu'un pour l'acquisition. Elle précise qu'elle ne savait pas que le prix était bas. Monsieur le Maire lui précise qu'elle a eu l'appel à projet. Sur cet appel à projet il n'y avait aucun chiffre de mentionner.

Monsieur le Maire dit qu'il souhaite que ce bâtiment revive, que l'entrée de ville soit embellie avec notamment les caractéristiques du projet. Le fait de « tomber » l'aile va ouvrir l'entrée de ville.

Monsieur THIERY intervient en précisant que l'on ne pouvait pas dire que la perte s'évalue à 210 000 € car l'évaluation des domaines dans le même temps a perdu 150 000 €. A l'époque elle était à plus de

200 000 € et aujourd'hui elle est à 110 000 €. Le bâtiment tel qu'il est là, a perdu de lui-même plus de 120 000 ou 150 000 €. Oui, nous perdons de l'argent mais jusqu'à quand ? Si la toiture tombe et que l'immeuble menace ruine, combien cela va nous coûter ?

Madame MARAVAL demande l'avis des élus qui étaient présents lors de l'acquisition de ce bâtiment, en l'occurrence l'avis de Madame BARTHE DE LA OSA et Monsieur BOYER.

Madame BARTHE DE LA OSA dit simplement que bien entendu que si un investisseur s'était manifesté à 200 000 € pour un Hôtel, cela aurait été bien mais malheureusement il n'y a eu qu'un seul investisseur. Pour elle, il y a le bâti mais aussi la sécurité. Si demain il y a une catastrophe parce que la toiture est tombée, que va-t-on penser ? La sécurité est primordiale et donc il y a aussi un aspect humain. Ce bâtiment devient dangereux.

Monsieur BOYER évoque la possibilité que ce bâtiment s'effondre. Il faut le vendre avant que l'état se détériore.

Monsieur MONSARRAT regrette que la perte soit prise sur les impôts des Réalmontais.

Monsieur le Maire répond qu'il faut arrêter l'hémorragie.

Monsieur CELARIES prend la parole pour dire qu'il ne faut pas voir cette opération comme une opération financière. Au début, tout le conseil avait à cœur d'avoir un hôtel restaurant mais aujourd'hui le projet porte sur un restaurant, des bureaux et des logements et qu'il faut s'en réjouir.

La commune a d'autres projets pour rendre notre territoire plus attractif, il est donc nécessaire aujourd'hui de prendre la décision de vendre ce bâtiment à un prix bas.

Ce bâtiment va être rénové et embellir l'entrée de ville. Ce projet va amener des entreprises, de nouvelles familles.

Monsieur MONSARRAT s'interroge sur les loyers définis.

Monsieur CELARIES dit que les loyers sont annexés au marché.

Madame MARAVAL veut que soit mentionné dans le procès-verbal pourquoi elle s'abstient. Essentiellement sur l'aspect plus-value pour la commune. Pour elle, cela ne répond pas à ses questions et à la différence d'argent. C'est de l'argent public et pour les Réalmontais, la marche est importante.

II – REPONSES AUX QUESTIONS

Questions écrites posées par
Madame Maraval et Monsieur Monsarrat
Par courriel au Conseil Municipal du 25 septembre 2024

1. Ancien presbytère protestant. Au terme de la séance du Conseil Municipal du 27/06/2024, vous nous avez présenté plusieurs projets de destruction et/ou réhabilitation de ce bâtiment. A ce jour :

1.1. Quelles suites ont été données à ce premier temps de réflexion ?

Suite à l'échange du 27/06/24 avec l'ensemble des élus municipaux, il a été pris note que certains scénarios proposés par le CAUE ne suscitaient pas l'adhésion des élus, particulièrement le scénario de démolition totale du bâtiment et celui de densification urbaine. Le scénario 2 « Investir les bâtiments existants et création d'un parc public » est celui qui a suscité le plus d'intérêt.

1.2. Quel projet avez-vous retenu ? La réflexion se poursuit sur la base du scénario 2 du CAUE « Investir les bâtiments existants et création d'un parc public ». Il s'agit désormais de définir plus en détail ce scénario.

1.3. Quand sera-t-il présenté en Conseil Municipal ?

Il est trop tôt pour donner une date de présentation en conseil municipal, le projet n'étant pas suffisamment mature.

2. Vidéosurveillance. Comme suite à la sollicitation d'une famille Réalmontaise, nous souhaiterions obtenir confirmation que le système de vidéosurveillance Réalmontais :

2.1. A fonctionné normalement au cours de l'année 2024 ? Oui. Et il a permis de retrouver plusieurs auteurs d'incivilités, infractions ou délits.

2.2. Reste efficace et opérant même la nuit ? Oui, même si, évidemment, l'image est moins nette.

3. Energie solaire : Plusieurs infrastructures municipales sont désormais – ou le seront à court terme - équipées de panneaux photovoltaïques (halle de la place Henri Dunant, nouvelle salle de tennis, ateliers municipaux).

3.1. Quels retours financiers pouvons-nous espérer pour notre commune (économie énergétique par autoconsommation de l'énergie produite, revente partielle ou totale de la production, etc.) ? Concernant le court de tennis, la halle et le centre technique, la production d'électricité est cédée par contrat au constructeur du bâtiment (sur une durée limitée à 30 ans) en échange d'une gratuité partielle des travaux de construction. Concernant le centre technique, cette opération a permis de désamianter gratuitement le bâtiment (opération financée en totalité par la société DAVAI).

3.2. A quelle hauteur évaluez-vous la rentabilité de ces installations à moyen, puis long terme ? Il n'y a pas de gains financiers sur l'électricité, puisqu'elle ne revient pas à la mairie. Mais la commune dispose à présent de deux constructions qui lui ont très peu coûté, pour lesquelles, si elle avait voulu les construire à ses frais, elle aurait dû emprunter, payer des mensualités, etc... Pour autant, pour les trois sites, un redevance annuelle de 100 € par site sera perçue par la commune. Les impôts et taxes sont à la charge de la société DAVAI.

3.3. Au terme de la convention qui lie la commune à l'entreprise exploitante, qui devra supporter la charge du remplacement/retraitement des panneaux photovoltaïques installés.

Le propriétaire du bâtiment, donc la commune, mais la durée de vie d'un panneau photovoltaïque est de l'ordre de 20 ans au moins. En revanche, à l'issue de la convention, l'électricité produite le sera au profit de la commune.

Pour le Tennis, la Halle et le Centre technique au terme des 30 ans, deux options seront possibles au choix de la Commune :

1. La remise en état des lieux au frais de DAVAI,
2. L'accession gratuite à la propriété des installations du projet à la commune (tous les frais d'aménagement, raccordements seront à la charge de DAVAI).

Monsieur MONSARRAT demande comment s'est déroulé la rentrée scolaire.

Madame DE HARO et Monsieur le Maire évoque les travaux et précise que la rentrée s'est parfaitement déroulée.

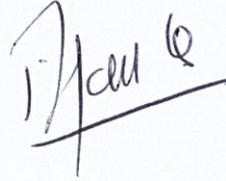
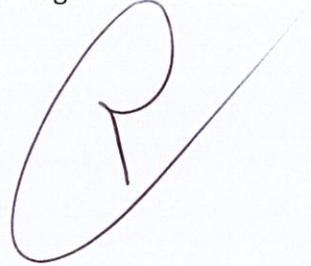
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H45

Pièces annexes

Décisions du Maire

Convention de servitudes personnelles de passage et d'accès – Al Gouty

Contrat d'accompagnement numérique sur mesure - Incubateur des Territoires de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Al Gouty', with a horizontal line underneath.A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'P' enclosed within an oval shape.

