

Compte-rendu du conseil municipal

13 FÉVRIER 2025

Commentaires et analyses

Ce conseil municipal aura été marqué par les suites données à deux dossiers d'achat d'immeubles par la commune et pour lesquels il y a eu des Appels à Manifestation d'Intérêts (AMI), des dispositions financières suite à des emprunts et quelques dossiers techniques.

— Les achats d'immeubles

Local commercial et immeuble rue Henri Court Mantel

L'immeuble a été acheté par la commune en 2021 via l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour la somme de 220 000 euros. En 2022 la Maison Laborie, spécialiste de la charcuterie haut de gamme, avait été retenue. À l'époque nous avons émis de nombreuses réserves sur un tel choix pas vraiment adapté à la population martelaise. Passée la période d'aides à l'installation, le commerce a décidé de partir, provoquant de fait le lancement d'une nouvelle AMI. Mais, changement notoire, la vente de l'immeuble est privilégiée.

Garage Chanon – attribution

Après près de 3 ans, Monsieur, Guinot artisan de Martel, est intéressé par l'achat de la partie garage pour y installer son activité de plomberie. Le local vitré sera dédié au réparateur de vélos qui officie de temps en temps sur le parking du garage.

L'achat du garage seul, sans la maison, a été convenu pour la somme de 85 000€. Mr Guinot s'engage à réaliser des travaux dans une fourchette de 60 000€ à 80 000€.

Notre commentaire sur ces deux opérations :

En 2022, nous avons eu droit à plusieurs présentations avec des titres vendeurs mais totalement abscons «*Martel au défi des consommateurs de demain - phase 2 : co-construction d'une stratégie de développement* » (*Présentation faite en conseil municipal en juin 2022 par le cabinet AID*). Et les projets défilaient : «*Petites Villes de demain* » «*Redynamisation des centres bourg* », des plans d'actions et des études venaient nous expliquer tout le potentiel de notre beau village. Même Cauvaldor y est allé de son séminaire de stratégie économique comme le relate La Dépêche : «*Sous la présidence de Jean-Claude Fouché, la société publique locale Cauvaldor Expansion a réuni les 13, 14 et 15 mai 2024, son Conseil d'Administration composé d'élus communautaires et de maires de Cauvaldor pour une session de travail intensive avec le "Design Sprint", cette co-construction est mise en œuvre grâce à l'expertise de l'agence « LAB'S 214 », spécialisée dans les méthodes d'innovation via le « Design Stratégique »...* » Le bilan de tout cela est malheureusement bien loin des slogans vendus par ces cabinets largement rémunérés par de l'argent public. Pour Martel il y a eu l'achat de trois immeubles ou bâtiments :

- le garage Chanon très vétuste et une maison en fort mauvais état achetés pour 136 000€ frais de notaire compris et potentiellement une expertise pollution à payer plus tard. Nous sommes satisfaits qu'un artisan rachète la partie hangar, mais vu son état c'est loin d'être un cadeau comme nous l'avons souligné en séance. Il reste cependant à la mairie une maison des années 50, petite, en très mauvais état pour un coût de 51 000€ ...

- l'immeuble de la rue Henri Court Mantel pour lequel il faut bien reconnaître que la politique de louer le fonds à un commerce s'est soldée par un échec, et la meilleure solution serait effectivement la revente de ce bien sans perte (acheté 220 000 euros hors frais de notaire). Mais alors quel intérêt pour la commune de jouer les agences immobilières ?

- enfin l'immeuble de la maison de la presse acquis via l'EPF pour la somme de 220 00 euros. Mais pas besoin de grandes études stratégiques pour comprendre que le maintien de ce commerce était important pour la commune.

Le bilan de tout ceci c'est que le développement de Martel ne peut pas se réaliser par une politique centrée essentiellement sur le tourisme et qu'il n'est nul besoin de dépenser de l'argent public dans des cabinets de conseil pour comprendre que ce n'est pas la population estivale qui fait vivre un commerce à l'année. Les deux leviers essentiels sont l'accueil de nouveaux habitants et le développement économique. Or le PLUiH élaboré sans concertation véritable par les « conseillers stratégiques » de Cauvaldor est bien loin de répondre à nos attentes et nos besoins. Sur le deuxième point, c'est encore Cauvaldor, via la structure Cauvaldor Expansion, qui a en charge la gestion et le développement économique des communes.

Et nous avons appris lors de ce conseil que Cauvaldor Expansion avait décidé de sous-traiter à une société privée (AXTOM DEVELOPPEMENT (AXDEV)) l'aménagement et le développement d'une partie de notre zone artisanale, alors même que Cauvaldor Expansion avait été créée pour cela ! Est-ce là le résultat de ce séminaire relaté par la Dépêche ? Stupéfiant ! On n'utilise pas les compétences existantes dans les communes et parmi les élus mais on n'hésite pas à confier notre avenir à des promoteurs privés...

— ZAE des Bourrières – cession bande de terrain parcelles bh 209 et 202

Comme expliqué ci-dessus dans le cadre du transfert à AXTOM DEVELOPPEMENT (AXDEV) de la gestion d'une partie de la zone artisanale des Bourrières, une bande terrain bordant la route doit être transférée à cette même société.

Dit autrement, Cauvaldor privatise la gestion de notre zone artisanale !

— Cession de terrain parcelle ah 56

La commune est propriétaire d'une parcelle en terrain agricole nu cadastrée section AH 56 d'une superficie de 2020m², sis Les Estangs. Sans aucun intérêt pour la commune, le Conseil décide de la céder à l'agriculteur qui en a fait la demande.

— Projet sports nature – bail commercial

Suite à décision de la Commune d'accorder à M. Circal la gestion de la zone d'activités située à Gluges en lieu et place de l'ancienne « Gluette », un bail commercial est validé en conseil avec les dispositions suivantes :

- la location des locaux accordée aux termes d'un bail commercial de neuf années sous conditions suspensives
- l'obtention d'autorisations administratives est requise au regard des activités (législation sur les risques, la police de l'eau) ainsi que les autorisations d'urbanisme au regard des installations de 4 cabanes pour l'exercice
- exclusion toute autre activité que le sport et les loisirs de plein air
- loyer annuel à 7800€ soit 650€ par mois
- dépôt de garantie à un mois pour un montant de 650€
- le preneur supportera la charge de ses consommations et de ses impôts personnels

— Appel à candidature pour l'installation et l'exploitation d'une restauration mobile de type food-trucks

La commune de Martel envisage de mettre à disposition un emplacement à usage commercial sur le domaine public pour des activités de vente alimentaire à durée limitée sur la zone d'activités de Gluges.

Une consultation locale est lancée du 17 février au 31 mars 2025, sous forme d'un appel à candidature, afin de recueillir le meilleur projet professionnel.

— Ouverture de comptes à terme rémunérés auprès de l'Etat

Les collectivités ont la possibilité de placer une partie de leurs fonds disponibles sur des comptes à terme rémunérés et ouverts auprès de l'État. Un emprunt de 350 000 euros avait été souscrit par la commune mais seulement 200 000 euros ont été utilisés. Afin de garder à disposition les 150 000 restant, le conseil municipal valide le placement sur 5 comptes à terme de 30 000 euros pour une durée de 12 mois.

— Informations et questions diverses

- Parc Monti : inauguration prévue le 22 mars à 11h
- un médecin ORL, Mr Pélissier, vient de s'installer à la Maison de Santé 4 jours par semaine et 1 jour à l'hôpital de Gourdon
- Chapelle de Maradène : Cauvaldor donne son accord pour être co-acheteur avec la commune
- Ancien Hospice : Action Logement pourrait participer à un projet de logements inclusifs
Nous avons toujours milité pour la création d'appartements et de logements. Cependant, nous sommes opposés à une privatisation d'un tel projet. La commune doit garder la maîtrise de ses choix. Nous aurons l'occasion de revenir longuement sur l'avenir de cet ancien hospice.
- Rénovation de la Raymondie : Le projet serait revu à la baisse (DRAC et ABF) et coûterait 2M€. mais en l'absence de données supplémentaires il nous est impossible de porter un avis pertinent. Affaire à suivre.
- Modification de la tarification de l'eau et de l'assainissement avec l'ajout d'une redevance modulable dite « redevance de pollution » .
