

Conseil municipal du 27 mars 2025

commentaires et analyses

Après la désignation du secrétaire de séance et l'adoption du précédent compte-rendu, le conseil municipal a validé une mise à jour du règlement du marché qui se tient sous la halle puis nous avons abordé des sujets plus structurants pour l'avenir de la commune.

— Attribution de l'aide communale à la restauration des façades

La proposition adoptée fixe l'aide à 20 % du coût des travaux, plafonnée à 1000€ par projet. Elle s'inscrit dans une démarche intercommunautaire de mise en valeur et de restauration des coeurs de village.

— Avenir de l'ancien Hospice : modalités de réalisation d'une opération locative

Ce sujet a fait l'objet d'échanges nourris. En effet, cet immeuble fait partie du patrimoine foncier de la commune représentant un intérêt majeur.

Sa situation tout d'abord, proche du centre ville et sa configuration en deux plateaux font de cet ensemble un excellent candidat à la création de logements. La proximité de la nouvelle cuisine de l'Ehpad et la possibilité de réaliser une grande salle de restauration constituent des atouts majeurs. C'est pourquoi tant en conseil municipal qu'en commission bâtiments nous étions très attentifs à l'avenir de cet ancien hospice.

Or, lors de ce conseil municipal il nous est demandé de nous prononcer par délibération sur un projet pour lequel nous n'avons eu aucun dossier !

Commentaires et explications :

En premier lieu, le projet de délibération comporte des incohérences. Il est fait référence à une étude conduite avec la société SOLIHA :

« ...la commune a été retenue en 2023 au Fonds d'appui pour des territoires innovants seniors. Elle a donc lancé une étude pré-opérationnelle pour un projet d'habitat inclusif en partenariat avec SOLIHA, subventionnée par la Banque des Territoires. »

Nous n'avons jamais eu connaissance de cette étude et la commission bâtiments ne s'est pas réunie sur le sujet. Ensuite il est noté :

« Cette étude a mis en avant les contraintes et les opportunités du site et a fait ressortir des scénarii de montage juridique (mixte porté par un bailleur social, réhabilitation sous la forme juridique d'une acquisition-amélioration). »

Mais plus loin on parle de concession à travers un « bail à réhabilitation ». Deux notions totalement différentes. En l'absence de dossier nous avons demandé quel était véritablement le montage juridique.

Nous avons cru comprendre que c'était le dernier cité puisque le projet de délibération parle d'une concession de 55 ans accordée au promoteur POLYGONE SA d'HLM, dont le siège est situé à Aurillac.

Ainsi, des contacts et réunions ont eu lieu avec Soliha et Polygone, mais nous ne disposons d'aucun compte-rendu ou relevé de décision ! Mais il est dit clairement :

« Cette réunion avait pour objet d'examiner les possibilités de réalisation d'une opération locative qui consisterait à réhabiliter l'ancien hospice situé sur la commune de Martel. Ce programme pourrait concerner 12 logements environ, dont certains en partenariat avec Soliha pour un projet d'habitat inclusif »

Concernant la mise à disposition du bâtiment par la commune à la société Polygone pour une durée de 55 ans, nous avons exprimé notre incompréhension à nous prononcer sur une telle durée en l'absence du moindre document financier. Les textes régissant de tels montages fixent une durée minimum de 12 ans pour la concession. Cette durée est calculée afin de permettre au promoteur d'amortir ses investissements, or, nous ne possédons rien justifiant un tel engagement.

Par ailleurs, à l'issue d'une telle durée, l'état du bâtiment restauré depuis plus de 50 ans risque de ne plus être en très bon état. Mais sur le fond, cela consiste à se dessaisir d'une part de notre patrimoine sans réelle contrepartie.

En effet, les avantages fiscaux, les prêts intéressants, le taux de TVA à 5,5 %, les aides diverses sont bien entendu destinés à l'investisseur. La commune pourra juste se prévaloir d'avoir 12 logements de plus mais ne percevra rien. Ainsi, après la vente très controversée du presbytère, du VVF dont l'état de délabrement ne permettait guère d'autre issue, c'est au tour de l'ancien hospice d'être confié à des promoteurs dans un projet qui, en l'état des informations dont nous disposons, ressemble plus à une cession gracieuse. Ce dispositif est souvent utilisé par les grosses communes ou agglomérations qui ont des obligations de quotas de logements sociaux. Pour ne pas tomber sous le coup de sanctions elles confient de vieux bâtiments souvent peu stratégiques à des investisseurs sociaux et promoteurs.

Au final, après un débat animé, le maire décide de reporter la délibération à un prochain conseil et va demander à la société Polygone de présenter son projet.

Affaire à suivre...

Bien sûr, réhabiliter un tel bâtiment demande de lourds investissements, mais il y a des aides, des subventions et aussi des revenus réguliers liés aux loyers. C'est pourquoi il s'agit aussi de choix politiques et stratégiques. Pour mémoire, le « palais de la Raymondie » cher à notre ancien maire devrait coûter près de 200 000€ (sur plusieurs exercices) en frais d'architecte, pour un projet qui n'est toujours validé ...

Dernière minute :

A l'issue de ce conseil et les échanges sur l'avenir de l'ancien hospice, nous avons enfin reçu l'étude de Soliha. Une analyse détaillée doit être faite et nous vous en ferons part. Après une lecture rapide, elle nous semble de qualité et fait apparaître un projet à 2,5M€ pour 15 logements et plusieurs salles. Si la mairie se décidait à porter le projet ce serait un excellent réinvestissement et surtout pourrait assurer une rentrée annuelle régulière et conséquente.

— Chapelle de Maraden : acquisition à l'amiable

La chapelle de Maraden est située sur la route des Quatre-Routes. Ancienne chapelle historique datant du XIIIème, elle héberge une importante fresque réalisée en hommage aux victimes de la Soah.

Les accords obtenus avec les propriétaires sont conformes aux discussions et au mandat débattu lors d'une précédente réunion, le conseil valide donc cet achat conjoint avec Cauvaldor.

Il convient de rappeler que le Département n'avait pas souhaité participer à cet achat mais par contre prendrait en charge l'entretien de la fresque en tant qu'oeuvre inscrite à notre patrimoine départemental.

Dès lors, nous avons insisté pour que cet engagement soit contractualisé rapidement.

Frais d'acte notarié honoraires et vente

Part commune de Martel 30 000€	Part CAUVALDOR 30 000€
1 250 €	1 250 €
3 000€	3 000€
total 34 250€	total 34 250€

— Clôture des comptes 2024

Les tableaux de synthèse des comptes 2024 sont en annexe. Il convient de rappeler que l'exercice de validation des comptes de l'année précédente vise à établir qu'il n'y a eu aucune irrégularité et qu'ils sont donc sincères.

Le conseil, après échanges, a validé ces comptes. Vous trouverez ci-après nos commentaires et les points qui ont retenu notre attention :

1 - Compte de gestion 2024 : (Caisse des écoles et Assainissement)

Les deux comptes soulèvent peu de remarques. À savoir que pour l'assainissement, la compétence est transférée au SMECMVD depuis le 1^{er} janvier. C'est donc le dernier compte en l'état.

2 - Compte administratif du budget principal et des budgets annexes

Commentaires :

En exploitation, l'exercice 2024 se caractérise par une masse salariale en progression pour environ 1M€ sur un total de charges de 2,2M€. On notera que le manque de communication et la précipitation du maire précédent sur la gestion du relais de Free nous coûte la bagatelle de 14 000€ de frais d'avocat et de procédure... Les dépenses structurelles de gestion de la commune arrivent à un seuil difficilement compressible même si des économies sont encore possibles notamment avec de futurs investissements sur l'éclairage public.

Toutefois, comme nous l'avons souvent rappelé, des charges nouvelles sans lien direct avec des économies ou des recettes nouvelles seraient un très mauvais signe. C'est pourquoi nous avons toujours alerté sur la rénovation de la Raymondie car suivant l'ampleur du projet, au-delà des obligations légales liées à la sécurité, des charges supplémentaires seront à prévoir.

Au niveau des recettes, les impôts, taxes et la fiscalité locale pèsent pour plus de 1,1M€. Ce qui est intéressant, ce sont les revenus directement induits par la commune (locations, occupation du domaine public, stationnement, camping, etc.). On arrive ainsi à un peu plus de 200 000€ soit moins de 10 % de l'ensemble des recettes qui, pour une large part, sont liées à des dotations mécaniques.

C'est pourquoi, les seuls leviers pour dégager des excédents et financer des projets sont : les impôts, les ressources propres comme la location d'appartements, des économies supplémentaires ou la vente de patrimoines sachant que dans ce dernier cas ça ne marche qu'une seule fois...

Le bilan 2024 fait apparaître un excédent d'exploitation de 477 000€, un déficit en investissement de 373 000€ et par conséquent le bilan 2024 affiche un excédent de 104 000€ .

Pour la fin de la mandature mais aussi la suivante, de très gros dossiers vont venir sur la table : L'église St Maur avec une estimation entre 3,5 et 4M€ de travaux, la rénovation de la Raymondie 2 à 3M€ ?, la mise en sécurité des falaises de Gluges avec de grosses incertitudes (attente d'une expertise détaillée) sans compter l'entretien des voiries ou la rénovation du patrimoine existant. La plupart des ces opérations ne contribuent pas à dégager des ressources nouvelles. C'est pourquoi, le produit la vente du presbytère et du VVF doit s'inscrire dans un investissement productif.

— Procès-verbal de mise à disposition des ouvrages liés à la compétence assainissement

La compétence « Eau Potable » / « Assainissement » est transférée au Syndicat Mixte du Causse de Martel et de la Vallée de la Dordogne (SMECMVD) à compter du 1^{er} janvier 2025. Mais conformément aux textes, un procès-verbal contradictoire de mise à disposition de biens doit être établi.

Le conseil valide le procès-verbal

— Informations et questions diverses

Le maire nous informe que le retour des architectes sur **la Raymondie** « n'est pas très sérieux ». Nous attendons avec impatience la dernière version de ce projet.

Eglise St Maur : Les experts estiment un coût des travaux entre 3,5 et 4 M€. La charpente ne dispose plus d'une assise solide et tous les points d'appuis sont à reprendre. Ce sont des travaux très importants pour lesquels toute la toiture doit être déposée et toute la charpente reprise. À cette fin, un dôme ou parapluie de protection devra être posé au-dessus. Si la mairie fait le choix de la location c'est un coût de 25 000€ par mois et chaque dérapage des travaux peut coûter fort cher. L'autre choix est l'achat de ce parapluie et la revente une fois les travaux finis...

Poubelles : comme tout le monde a pu le constater les poubelles ne sont plus ramassées. La raison ? Cauvaldor, mais aussi de nombreuses communes ont eu recours à un courtier en assurances véreux qui les a escroqués, courtier qui ne possédait pas les mandats nécessaires (qui pourtant auraient dû être exigés). Toute la flotte des véhicules est donc à l'arrêt pour défaut d'assurance en attendant la contractualisation avec un autre assureur... Des bennes ont été mises en place notamment à Monti ...mais vite saturées.

Garage Chanon : Le maire nous informe qu'un opticien serait intéressé par la maison au prix de 65K€ . Affaire à suivre.

ANNEXES

Compte administratif 2024 :

LIBELLE	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		ENSEMBLE	
	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)
<i>compte administratif principal</i>						
Résultats reportés		165 615,61	388 589,36		388 589,36	165 615,61
Opérations de l'exercice	1 892 609,36	2 204 284,13	756 100,68	874 962,16	2 648 710,04	3 079 246,29
Totaux	1 892 609,36	2 369 899,74	1 144 690,04	874 962,16	3 037 299,40	3 244 861,90
Résultats de clôture		477 290,38	269 727,88			
Restes à réaliser			215 278,10	112 114,84	215 278,10	112 114,84
Totaux cumulés	-	477 290,38	485 005,98	112 114,84	3 252 577,50	3 356 976,74
Résultats définitifs		477 290,38	372 891,14			104 399,24

Assainissement

LIBELLE	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		ENSEMBLE	
	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)
<i>compte administratif caisse des écoles</i>						
Résultats reportés					0,00	916,19
Opérations de l'exercice	2 615,36	2 583,81			2 615,36	2 583,81
Totaux	2 615,36	3 500,00	0,00	0,00	2 615,36	3 500,00
Résultats de clôture	31,55					0,00
Restes à réaliser						
Totaux cumulés	31,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultats définitifs		884,64				884,64

Caisse des écoles :

LIBELLE	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		ENSEMBLE	
	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)	dépenses ou déficit (4)	recettes ou excédents (4)
<i>compte administratif service assainissement</i>						
Résultats reportés			23 545,60		23 545,60	4 909,21
Opérations de l'exerci	90714,02	88449,42	91216,49	100136,19	181 930,51	188 585,61
Totaux	90 714,02	93 358,63	114 762,09	100 136,19	205 476,11	193 494,82
Résultats de clôture	2 264,60			8 919,70		
Restes à réaliser					0,00	0,00
Totaux cumulés	2 264,60		0,00	8 919,70	0,00	0,00
Résultats définitifs		2 644,61	14 625,90			11 981,29