

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 25 SEPTEMBRE 2023 à 18 heures à la Mairie

ETAIENT PRESENTS : Mesdames. et Messieurs Fabienne GODICHAUD – Stéphane CHAPEAU - Alexis PLAUD - Agnès PREVOST – Hélène CUSTODIO - Françoise PINAUD - Françoise LEBLANC -Roselyne MALHOUREUX -Vanessa STANOWSKI - Mariam BERTE - Maryline LABROUSSE - Jean-Luc BONNENFANT - Sarah GHEYSEN – Gisèle LOVIAT – Roland COSTE - Luc CROUZEAUD-CHABRELY – Dominique JOUBERT - Gérard GARNON - Christelle BEAUMATIN

PROCURATION : Monsieur Dominique IMBERT à Madame Hélène CUSTODIO

ABSENTS EXCUSÉS : Messieurs Laurent RATAT - Romaric CHARRIER - PHILIPPEAU Michaël

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Agnès PREVOST,

Une minute de silence est demandée par Madame le Maire suite au séisme survenu au Maroc et en Lybie avant l'ouverture de la séance.

ORDRE DU JOUR :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 12 septembre 2023

POINTS POUR DELIBERATIONS

1 - FINANCES

- Décision modificative (KALEIDOSCOPE)
 - o Séjour des jeunes colons au domaine d'Hostens

2 - AUTRES SERVICES

- Permis de louer.
- Convention relative à l'entretien des espaces verts et de la voirie ANGOULEME/SAINT-MICHEL suite à l'aménagement de la Rue Ancienne de Basseau.
- Choix du maître d'œuvre concernant le projet de réhabilitation des sanitaires et vestiaires du stade de football.

INFORMATIONS DIVERSES

Le procès-verbal de la séance du 12 septembre 2023 est approuvé à l'unanimité.

I – FINANCES

1 – DECISION MODIFICATIVE N°4

Madame le Maire demande à l'assemblée de se prononcer sur la décision modificative désignée ci-dessous, concernant l'acquisition de la licence IV :

- Article 2313 – 90016 : - 11 200 €,
- Article 2088 : + 11 200 €,

Le Conseil Municipal, Après délibération
VOTE : Pour : 20 - Contre : 0 - Abstention : 0

- Emet à l'unanimité un avis favorable sur ladite décision modificative.

2 – DECISION MODIFICATIVE N°5

Madame le Maire demande à l'assemblée de se prononcer sur la décision modificative désignée ci-dessous, concernant la mission de Maîtrise d'œuvre (SODA Architecte) du Programme du Stade de Foot 90016 :

- Article 2313 – 90016 : - 93 318,20 €,
- Article 2031 – 90016 : + 93 318,20 €,

Le Conseil Municipal, Après délibération
VOTE : Pour : 20 - Contre : 0 - Abstention : 0

- Emet à l'unanimité un avis favorable sur ladite décision modificative.

3 – Séjours des jeunes colons au Domaine d'Hostens

La commune n'a pas reçu à ce jour de la part du Kaleïdoscope un résumé et un état des dépenses du séjour ci-dessus organisé par leurs soins. Ce point est donc reporté à la prochaine réunion du Conseil Municipal.

II – AUTRES SERVICES

1 - INSTAURATION DE L'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION (APML) dite « PERMIS DE LOUER »

Les dispositions issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ont été précisées par le décret n°2016-1790 du 19 Décembre 2016, et ont également évolué avec la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN et enfin avec la loi n°2021-1104 du 22 Août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ces dispositifs visent à mettre en place des outils de lutte contre l'habitat indigne et de prévention des situations de mal logement. L'APML permettra à la ville de Saint-Michel d'interdire les mises en location de biens portant atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique. Le dispositif « Permis de louer » est institué pour contrôler l'état de décence des logements mis en location. Ces dispositions visent à prévenir et lutter contre l'habitat indigne, engagement à travers le Programme Local d'Habitat du Grand Angoulême.

Les objectifs poursuivis via cette démarche :

- renforcer la lutte contre l'habitat indigne en rendant plus concret l'action des collectivités locales qui pourront désormais mieux contrôler la qualité des biens mis en location. Les contrôles de décence permettront de repérer des périmètres où le logement présente d'importants défauts au regard des règles de décence.

- des découpes de grandes maisons, réalisées parfois sans autorisations, parfois avec autorisations. Des autorisations accordées dans les années antérieures à 2015, sans réel contrôle du respect des règles d'urbanisme (stationnements par exemple), amenant une population paupérisée en centre-ville.

Ainsi, ils permettent une amélioration de la connaissance du parc de logements mis en location et d'interdire (dans le cadre du régime de l'autorisation) la mise en location d'un logement ou de la soumettre à la réalisation de travaux préalables.

Les secteurs concernés par ce projet sont un périmètre restreint au centre-ville et les logements autour de la Place du Logis et rue du Logis ainsi que l'impasse du Petit Saint-Michel. Le coût estimé pour la commune entre 3 000 et 4000 € maximum.

Concernant le champ d'application de ces outils, ce serait un dispositif d'accompagnement à savoir :

- un périmètre circonscrit

- Une application 6 à 8 mois après le vote de la délibération. Pendant ces mois :

- * un volet formation et accompagnement des agents de la ville en charge du dispositif

- * un volet information réglementaire et communication destinés aux propriétaires sur le dispositif

- * une communication complémentaire coordonnée avec l'ensemble des partenaires.

- * un volet communication à l'attention des professionnels (notaires, agences immobilières),

- * un volet communication à l'attention des habitants de la commune (ensemble du dispositif du permis de louer à l'assistance technique à la rénovation/mise en conformité, en passant par les aides financières possibles)

- * un volet sur la prévention avec les partenaires. En effet, l'implication de l'ensemble des membres du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est essentielle pour la réussite de ce dispositif (CAF et l'ADIL, agence de l'eau, GA, Préfecture).

Concrètement :

- sont concernés tous les propriétaires privés ou personnes morales à l'exception le parc social et les logements conventionnés,

- Déposé à chaque mise en location ou changement de locataire (formulaire à compléter et déposer en mairie) par les propriétaires souhaitant mettre en location un logement dans le périmètre identifié, Les bailleurs seront incités à déposer leurs demandes dès réception du préavis par le locataire sortant et en tout état de cause 1 mois avant le souhait de relocation.

Les propriétaires de logements ayant fait l'objet d'un refus de location ou d'une autorisation soumise à conditions se verront proposés par le GIP Charente Solidarités un accompagnement visant à remettre en état leur bien.

Le projet de convention entre Grand Angoulême et la commune déterminera l'étendue de la délégation, sa durée, les conditions financières et les modalités d'exécution.

Pour sa part Grand Angoulême prendra en charge le coût du premier contrôle entraînant un refus de mise en location dans le cadre de son action visant la montée en gamme du parc existant identifiée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025.

Le GIP Charentes Solidarités sera le gestionnaire de ces contrôles.

La prise en charge financière des visites avec pour conclusion la décence du logement sera assurée par la commune après du GIP sur présentation de factures trimestrielles. Le coût du contrôle est fixé à 172 € au 01 Juin 2023.

La prise en charge financière de la première visite concluant à la non-décence du logement sera assurée par le Grand Angoulême sur présentation de factures trimestrielles, dans le cadre de sa politique de lutte contre l'habitat indigne. Le coût du contrôle est fixé à 172 € au 1^{er} juin 2023.

Lorsque la visite conclut à une non décence de catégorie 3 ou 4, le propriétaire doit déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable suite à la réalisation des travaux prescrits.

Cette nouvelle demande déclenche une nouvelle visite du GIP afin de vérifier la conformité des travaux effectués. Cette visite sera facturée au propriétaire bailleur par le GIP, que le rapport conclut à une décence ou à une non-décence du logement, au prix de 172 €.

Le Conseil Municipal, Après délibération
VOTE : Pour : 20 - Contre : 0 - Abstention : 0

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité décide :

- l'instauration du régime d'autorisation préalable à la mise en location sur le territoire de la commune de Saint-Michel pour les immeubles et dans les zones définies en annexe de la présente délibération,
- la délégation à donner à la Commune de Saint-Michel pour la mise en œuvre et le suivi des articles L635-3 à L635-10 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- le projet de convention de délégation de mise en œuvre opérationnelle du régime d'autorisation préalable de mise en location à venir et donne autorisation à Madame le Maire de la signer,
- les modalités de dépôt des demandes d'autorisations préalables auprès de la Commune de Saint-Michel telle qu'explicitées dans la présente délibération,
- la fixation de la date d'entrée en vigueur de ce dispositif à partir de Juin 2024 au plus tard,
- l'autorisation à donner à Madame le Maire pour signer les projets de conventions à venir et tout document relatif à ce dossier (SEMEA, CAF, GA...).
- l'obligation de rédiger un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation et à l'adresser au GA,
- l'obligation de notifier la délibération à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA) conformément à l'article L.635-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'à Madame la Préfète du Département de la Charente.

2 - CONVENTION RELATIVE A L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ET DE LA VOIRIE SUITE A L'AMENAGEMENT DE LA RUE ANCIENNE DE BASSEAU

Les communes d'Angoulême et de Saint-Michel se sont associées pour réaliser un aménagement de sécurité sur la rue Ancienne de Basseau.

Au vu de la limite territoriale, il est nécessaire d'établir une convention pour le partage de l'entretien à venir des espaces verts et de la voirie de cette voie.

A cet effet, une convention est nécessaire pour déterminer les conditions (voir annexe jointe + plan). Les limites d'entretien sont sur le plan A et B.

Après avoir pris connaissance de la convention dont les conditions ont été étudiées en partenariat entre les deux collectivités concernées, Madame le Maire demande à l'assemblée l'acceptation de celle-ci et l'autoriser à signer.

Le Conseil Municipal, Après délibération
VOTE : Pour : 20 - Contre : 0 - Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après délibération décide à l'unanimité :

- * les conditions de ladite convention
- * autorise Madame le Maire à signer celle-ci.

3 - CHOIX DU MAITRE D'OEUVRE CONCERNANT LA REHABILITATION DES VESTIAIRES ET DES SANITAIRES DU STADE MUNICIPAL ET CREATION D'UNE SALLE ASSOCIATIVE MULTI-ACTIVITES.

La collectivité a décidé en décembre 2021 de retenir le projet de réhabilitation des vestiaires et des sanitaires du stade municipal et de création d'une salle associative multi-activités.

La première étape est le lancement d'une consultation concernant la maîtrise d'oeuvre pour ce projet. La collectivité a donc lancé une MAPA (Marché à Procédure Adaptée) à cet effet par un avis d'appel public à la concurrence.

La Collectivité a sollicité le service Construction Patrimoine de Grand Angoulême en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage pour cette consultation.

Les critères d'attributions étaient :

- Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec une pondération à savoir :
- 40 % : Prix
 - 20 % : Moyens humains affectés spécifiquement au chantier

- 20 % : Organigramme fonctionnel de l'agence ou de l'équipe affectée à l'opération avec les coordonnées de chacun
- 20 % : la qualité de la note de compréhension du projet

Dix offres ont été vérifiées concernant la conformité des candidatures et la conformité des offres à savoir : C+M, XODO, LUWAE ARCHITECTES, BRUNO BEJARD, ATELIER NEYRAT MICHELET, ORIGINES, SODA ARCHITECTES, DRILLON GAROND ARCHITECTE, KAVIN IMBOURG ET ADOBE ARCHITECTES.

Après présentation de l'Analyse des offres par un technicien du GA et également après avis de la Commission MAPA le mercredi 13 Septembre dernier (voir PV de l'analyse des offres). L'offre a plus avantageuse suivant les critères de sélection est SODA Architecte.

La commission MAPA a donné un avis favorable pour retenir la prestation de SODA Architecte à 86 098,50 € HT.

Madame le Maire demande à l'assemblée de se prononcer également sur ce choix.

Le Conseil Municipal, Après délibération
VOTE : Pour : 20 - Contre : 0 - Abstention : 0

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal donne un avis favorable à l'unanimité et de retenir SODA Architecte à 86 098,50 € HT soit 103 318,20 € TTC.

INFORMATIONS DIVERSES

* Madame le Maire rappelle aux élu(es) qu'il faut continuer de suivre le dossier CARTECLIMA du GA et d'assister le plus possible aux réunions de pilotages. De plus, elle informe qu'il va y avoir le 11 octobre prochain une réunion publique pour élu(es) et habitant(es) organisée toujours par le GA pour présenter les objectifs à atteindre dans notre région dans les années à venir pour protéger l'environnement et son devenir.

* Concernant les prochaines animations nationales, une urne sera déposée en mairie pour le Téléthon uniquement, Concernant Octobre Rose, il y aura une exposition de tableaux peints en rose avec une décoration intérieure dans la Mairie. Il est demandé également au responsable technique de prévoir une guirlande rose à l'extérieur de la Mairie sur le balcon de la Mairie et de refaire fonctionner les leds devant le parvis de la Mairie à cet effet.

* Il a été constaté par les conseillers et habitants que certaines armoires de téléphonie sont souvent ouvertes. Le souci, c'est que les opérateurs de téléphonie viennent faire des branchements et referment pas correctement les armoires à clé. Nous avons signalé à plusieurs reprises les opérateurs de téléphonie concernés.

* Panneau lumineux sur l'espace commercial qui ne fonctionnait plus depuis plusieurs semaines. Celui-ci est remis en fonctionnement depuis début septembre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h30.