

SEANCE DU 22 JUILLET 2026

Le vingt deux juillet deux mille vingt six à dix huit heures le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la présidence de Mme Marie-Claude SAGET-THYES, Maire, à la suite de la convocation adressée par Madame la Maire le 17 Juillet 2026.

Etaient présents : MM SAGET-THYES Marie-Claude, THYES Didier, BAILLY Bénédicte, VIRRIAT Adrien, PIERRON Stéphanie, GERARD Cyril, RAUCY Myriam, LARCHER Annabelle, MATHIS Cédric, BOURGEOIS Meava, TAMUSSIN Antoine, LEBOBE Delphine, BARRILLIOT Philippe.

Formant la majorité en exercice.

Représenté (s) : Mr MARCHAND Alain représenté par Mme SAGET-THYES Marie-Claude

Excusé(s) : MM HUMBERT Michel

Absent(s) :

Mme PIERRON Stéphanie a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire qu'elle a acceptées.

Nombre effectif et légal des membres du Conseil Municipal	:	15
Nombre des membres en exercice	:	15
Nombre des membres présents	:	13
Nombre des membres représentés à la séance	:	1

N° 25-2026 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 24 AVRIL 2026

Madame la Maire demande s'il y a des observations au sujet du procès-verbal de la séance du 24 Avril 2026 transmis le 17 Juillet 2026 aux membres du Conseil Municipal.

Il n'y a pas d'observation.

Le procès-verbal de la séance du 24 Avril 2026 est adopté par 14 voix pour voix 0 contre et 0 abstention.

N° 26-2026 TRAVAUX DE REFECTION DU LOGEMENT COMMUNAL 27, PETITE RUE

La commune est propriétaire d'un logement communal 27, Petite Rue dont l'état général nécessite la réalisation de travaux de rénovation afin de garantir des conditions d'occupation conformes aux exigences de sécurité, de salubrité et de confort.

Les travaux envisagés ont pour objet de rénover le logement, notamment par la remise en état des revêtements, la rénovation des installations techniques :

- terrassement-gros œuvre,

- charpente couverture,
- menuiseries extérieures,
- plâtrerie - menuiseries intérieures, isolation,
- électricité VMC,
- plomberie, chauffage avec installation pompe à chaleur réversible,
- sols,
- peinture.

Cette opération permettra de préserver et de valoriser le patrimoine communal, de réduire les coûts d'entretien à long terme et de proposer un logement répondant aux normes actuelles d'habitabilité.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'approuver la réalisation de ces travaux de rénovation, d'inscrire les crédits nécessaires au budget de la commune et d'autoriser Madame la Maire à engager toutes les démarches nécessaires à leur exécution, notamment la signature des marchés, devis et documents afférents.

Il est important pour la Commune de maintenir une offre de logements communaux de qualité et de préserver les recettes locatives de la commune.

Le montant des travaux est estimé à :	144 100,00 € HT
Les honoraires de maîtrise d'œuvre et bureaux d'étude à :	19 428,00 € HT
Soit un total de.....	163 528,00 € HT

Madame le Maire dépose le dossier de demande de subvention comprenant :

- La notice explicative,
- Le plan de financement et échéancier de réalisation,
- L'estimatif des travaux par lot,
- Attestation de non commencement de travaux.

Le financement du projet peut-être assuré :

- Par une subvention du Département de la Haute-Marne, du GIP Haute-Marne et de la Région Grand Est,
- Le solde de la dépense par des ressources propres inscrites à la section d'investissement du budget de la Commune de Perthes.

Considérant :

- que le projet répond à un impératif normatif des équipements, d'économie d'énergie et de confort,
- que les investissements à réaliser sont des investissements pérennes dont l'utilité dépasse la problématique de la période actuelle et dont l'usage sera permanent.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 13 voix pour 1 voix contre et 0 abstention décide de :

- valider le dossier présenté et de décider de réaliser les travaux.
- d'autoriser Madame le Maire à déposer la demande d'autorisation d'urbanisme correspondante,
- d'autoriser Madame la Maire à déposer les dossiers de demandes de subvention auprès du Conseil Départemental de Haute-Marne, du GIP Haute-Marne et de la Région Grand Est,
- et de mandater Madame la Maire pour signer les documents afférents aux travaux.

Mr TAMUSSIN demande si le Conseil Municipal aura le droit de choisir les entreprises alors que la délibération mentionne « Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Madame la Maire à engager toutes les démarches nécessaires à leur exécution, notamment la signature des marchés, devis et documents afférents ?

Mme SAGET-THYES répond que le choix des entreprises se fera par le Conseil Municipal à l'issue d'un appel d'offres et de l'analyse des offres effectuée en commission.

Mme RAUCY et Mr TAMUSSIN demandent si des entreprises locales seront sollicitées ?

Mme SAGET-THYES répond que les entreprises locales peuvent être retenues à condition qu'elles répondent à l'appel d'offres. Le choix se fait en fonction de critères bien définis.

Mme A. LARCHER : Précise qu'elle est contre, estimant que le coût du projet est trop élevé.

Mme SAGET-THYES précise que le coût annoncé est une estimation. Le coût réel sera connu à l'issue de l'appel d'offres et sera probablement moins élevé.

Mr TAMUSSIN précise qu'il est pour la réfection de ce logement, s'agissant d'un bien communal qui va se dégrader de plus en plus si l'on ne fait rien.

Mme SAGET-THYES précise que c'est un bien qui rapportera à la commune et si l'on ne fait rien, la commune va être taxée au titre des locaux vacants.

N° 27-2026 INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Madame la Maire expose les dispositions de l'Article 1406Bis du Code Général des Impôts permettant au Conseil Municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

La loi de finances pour 2026 prévoit, en son article 108, la fusion de la taxe sur les logements vacants (TLV) et de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) en une unique **taxe sur la vacance des locaux d'habitation** (TVLH). Prévue au nouvel article 1406Bis du CGI, cette taxe repose sur l'occupation du logement au 1^{er} janvier de l'année



de taxation, occupation qui est obligatoirement déclarée par le propriétaire sur la plateforme de la DGFIP « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI).

L'institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation nécessite de prendre une délibération au plus tard le 30 Septembre 2026 pour être applicable au 1^{er} Janvier 2027.

Cette délibération demeurera applicable les années suivantes sauf décision contraire, évolution législative ou classement de la commune en « zone tendue ». A noter que normalement le Département de la Haute-Marne est en « zone non tendue ». La détermination de la zone est fixée par décret ministériel.

On entend par « zone tendue » l'espace dans lequel il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ce zonage est déterminé tous les ans par décret.

Par ailleurs, sur le point des mises en place de TVLH, un EPCI peut mettre en place la TVLH sur le périmètre intercommunal, dès lors qu'il est doté d'un programme local de l'habitat (PLH, défini par l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation), et ce sans l'accord de ses communes. L'EPCI ne peut instaurer la TVLH sur un périmètre inférieur à son territoire de compétence (par exemple sur une seule commune).

Cependant, toute commune située en zone non tendue peut instaurer la TVLH, indépendamment de l'EPCI, et ainsi en fixer le taux et en percevoir le produit. Si l'EPCI avait déjà instauré la TVLH, celui-ci cessera d'en percevoir le produit sur le territoire de la commune l'ayant instaurée. En théorie, une commune pourrait donc délibérer pour instaurer la TVLH et fixer un taux différent de celui fixé par l'EPCI (par exemple inférieur ou nul) en lieu et place de l'EPCI.

Pour ce qui est du taux applicable, il sera voté à compter de l'année prochaine (2027), tous les ans avant le 15 Avril, avec des modalités différentes selon que la commune sera classée :

- hors « zone tendue » : un seul taux sera voté entre 0 et 50 % pour les logements vacants depuis au moins 2 ans
- ou en « zone tendue » : deux taux seront votés, le premier entre 17 et 30 % pour les logements vacants depuis 1 an, le deuxième entre 34 et 60 % pour les logements vacants depuis au moins 2 ans.

Il est donc prématuré de prendre une délibération pour fixer le taux de TVLH avant parution du décret. Il est recommandé de le voter en même temps que les taux des taxes foncières et d'habitation et au vu des bases prévisionnelles qui figureront sur l'état 1259 transmis en mars 2027.

L'objectif de la TVLH est de rompre avec la logique de la THRS/THLV, pour devenir un outil de gestion du parc locatif communal plutôt qu'une ressource. Elle doit être comprise comme une taxe incitative autonome, dont la base est incertaine en fonction des années et qui devrait idéalement tendre vers zéro si la taxe atteint son objectif.

Vu l'article 1406 Bis du Code Général des Impôts,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 14 voix pour, 0 contre et 0 abstention,

Décide d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Charge Madame la Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

N° 28-2026 INFORMATION CONCERNANT LE SITE HÔTEL RESTAURANT CHEZ SERGE

Nous avons eu une réunion le 7 Juillet 2026 avec Mr NOVAC, Mr BELLON, architecte, Mr GAUTHERIN, maître d'œuvre VRD, un représentant de chez SOCOTEC, bureau de contrôle et la Commission Communale « Bâtiments communaux et sécurité publique » MM VIRRIAT Adrien, TAMUSSIN Antoine, THYES Didier, BARRILLIOT Philippe.

Le bureau de contrôle était présent pour faire le point sur la sécurité, l'installation électrique, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, la mise aux normes des chambres, la toiture, etc... L'électricité est à refaire.

Au départ, le projet se limitait à la réfection du parking sécurisé, la toiture et le restaurant. Cependant, en suite de la restauration de la toiture, la restauration des chambres a été incluse dans l'estimation.

Madame le Maire projette au rétroprojecteur l'estimation par lot fournie par Mr GAUTHERIN qui s'élève globalement à 1 669 482,54 € HT soit 2 003 379,05 € TTC.

Mme LEBOBE demande pourquoi une borne de camping car est prévue.

Mme BAILLY répond qu'il y en a partout.

Mr TAMUSSIN : Il y a deux ans, le projet c'était : acheter le restaurant, refaire le parking et la toiture. L'exploitant se chargeait de refaire les chambres. Sur un projet plus coûteux est-ce que le locataire pourra assumer un loyer plus important ? Il serait peut être judicieux de l'interroger.

Mme BAILLY émet la possibilité que la Commune reste propriétaire du site et qu'elle loue.

Mr TAMUSSIN demande : « Compte tenu du coût du projet, à combien sera le loyer ? »

Mr VIRRIAT observe que tout dépend du coût final pour la Commune.



Mme SAGET-THYES précise que le loyer ne sera pas indexé sur le montant total des travaux mais sur le reste à charge de la Commune après déduction des subventions.

Mr TAMUSSIN observe que la durée maximum du crédit bail est de 12 ans.

Mr VIRRIAT précise que la durée d'un bail commercial peut passer à 18 ans mais il faut passer devant notaire pour une durée supérieure à 12 ans.

Mr TAMUSSIN précise qu'il n'est pas d'accord pour la réfection des chambres.

Mr VIRRIAT : « Lors de la réunion nous voulions demander au locataire actuel quel montant il pouvait régler, mais Mr Anthony DA COSTA n'était pas là.

Il faut réaliser que le locataire in fine devient propriétaire d'un site de 1,7 million d'euros alors qu'il aura payé environ 400 000 €. »

Mme SAGET-THYES précise que la possibilité de louer des chambres est un plus qui amène de la clientèle. Lors de la réunion les techniciens ont indiqué qu'il était plus pratique de passer les réseaux lorsque les travaux sont en cours plutôt que de refaire après.

Mme LARCHER demande combien le locataire actuel paye ?

Mme SAGET-THYES précise que le loyer est de 1 800 € TTC par mois.

Le locataire actuel sous-loue à la Commune. La Commune payait un loyer à l'ancienne propriétaire et la Commune refacturait à l'exploitant du restaurant.

Mme BOURGEOIS demande « Que se passe-t-il si le locataire part ? »

Mme SAGET-THYES répond qu'un bail existe et que de toute manière la Commune récupère le site. On fait les travaux et on trouve un autre locataire.

Mr VIRRIAT précise que les loyers d'un bail commercial peuvent être indexés dans le temps sur le montant du chiffre d'affaires. Un loyer peut être bas au départ et ensuite augmenté en fonction des résultats de l'entreprise. L'indexation ne se fait pas sur un indice national mais sur un indice qui serait le chiffre d'affaires. En théorie, plus le chiffre d'affaires est élevé plus le loyer peut être réévalué.

Il faudrait savoir quel montant le locataire pourrait aujourd'hui régler ce qui correspondrait à une valeur locative et pour cela il faudrait demander les bilans.

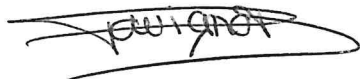


Il y a deux options soit vendre le site en crédit bail soit le garder et le louer.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est close à 19 h 00.

Perthes le 31 Août 2026

La secrétaire de séance



Stéphanie PIERRON



Le Maire,



Marie-Claude SAGET-THYES

