

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 20 mai 2025

Nombre de membres afférents au conseil municipal : 15

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres présents qui ont pris part à la délibération : 10

Nombre de membres absents/excusés : 03

Nombre de Procurations : 03

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt mai à 20 heures 10 minutes, les membres du conseil municipal de Noailles, régulièrement convoqués se sont réunis en séance ordinaire, en mairie, sous la Présidence de Monsieur Hervé BRUCY, Maire.

Conseillers municipaux présents : Hervé BRUCY, Maire - Denis TABARD, 1^{er} adjoint - Agnès TREMOULET, 2^{ème} adjointe - Jacqueline BEYLIE, 3^{ème} adjointe - Michel COUFFY, conseiller délégué, - Robert JAGGA (*départ en cours de séance*) - Nadine VEYSSIERE, conseillère déléguée - Thierry FABRE -Chrystèle POUCH - André BONNEVAL - Gérard TESTAS

Conseillers municipaux absents / excusés : Christophe HUGON - Ivan CHASTAGNER - Robert JAGGA (*départ en cours de séance*)

Procurations : Christophe HUGON à Agnès TREMOULET, 2^{ème} adjointe, Ivan CHASTAGNER à Hervé BRUCY, Maire, Robert JAGGA (*départ en cours de séance*) à Denis TABARD, 1^{er} adjoint,

Secrétaire de séance : Jacqueline BEYLIE assistée de Sylvie MANIERE

Date de convocation du conseil municipal : 13 mai 2025

Lesquels membres présents forment la majorité de ceux actuellement en exercice et peuvent délibérer conformément aux dispositions de l'article L 121.11 du Code des Communes.

Monsieur le Maire rappelle l'ordre du jour :

En présence de Corrèze Habitat qui exposera en préambule, les éléments afférents au bail emphytéotique de l'immeuble, sis place Charles de Gaulle, abritant le commerce et les 2 logements.

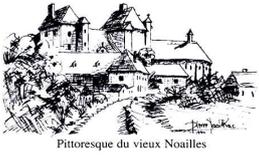
Pour mémoire :

- Compte rendu de la séance du 15 avril 2025
- Décisions du Maire
- Bail emphytéotique Corrèze Habitat
- Agglo – modification de la convention vélos électriques
- Convention de voirie
- Demande d'achat terrain au Chapelier
- Questions diverses

Monsieur le Maire remercie Monsieur le responsable du patrimoine de Corrèze Habitat de sa présence. Il explique que le conseil municipal va se dérouler en deux temps : 1/ en préambule : exposé de la demande de Corrèze habitat concernant le bail emphytéotique de l'épicerie et des 2 logements, qui date de 1984 et a été prolongé en 2013, et ce pour faire suite à sa rencontre avec Monsieur le nouveau Directeur Général qui lui a fait part des difficultés rencontrées, après le diagnostic de sa prise de fonction ; 2/ le conseil municipal, la séance sera ouverte conformément à l'ordre du jour.

1/ En préambule :

Le responsable patrimoine et réhabilitation chez Corrèze Habitat, explique la situation financière et administrative de l'entreprise. Corrèze Habitat souhaite prolonger le bail emphytéotique en investissant dans des travaux de rénovation des appartements et de la toiture. Cependant, la gestion des biens immobiliers pose des défis. Les discussions ont mis en lumière les problèmes de maintenance et de rénovation des logements, ainsi que les contraintes financières et administratives. Corrèze Habitat s'engage à remettre en état les logements et réaliser les travaux nécessaires si le bail est prolongé pour une durée de 10 ans, de manière à concorder à la durée d'emprunt a une durée plus importante que le bail en cours. De ce fait : sans percevoir de loyers par la suite Corrèze Habitat n'est pas en mesure d'engager des travaux. Il rappelle qu'un bailleur social ne fait pas de bénéfice. Il n'a pas le droit, il perçoit des loyers conventionnés, plafonnés mais il ne fait pas de bénéfice. Il souligne « On repart avec un nouveau CODIR, là, depuis deux mois et demi, avec la vraie volonté de dire : il faut qu'on remette les choses à plat, administrativement parlant dans un premier temps, financièrement dans un deuxième temps, mais l'un ne va pas sans l'autre, et donc on revient sur tous les baux emphytéotiques et on essaye de trouver des solutions pour que ce soit le moins pire pour vous comme pour nous ». Les élus ont exprimé leurs préoccupations concernant l'état des logements et la nécessité de travaux urgents. Ils ont également souligné l'importance de la transparence et de la responsabilité dans la gestion des biens immobiliers. Monsieur le Maire remercie énormément l'effort des venues rapides tant du Directeur Général que du



Responsable Patrimoine et du Responsable Technique qui se rendra sur place pour une visite du bâtiment prochainement le 2 juin 2025, car il souligne ça fait deux ans et demi qu'il essaie de rencontrer, écrire et contacter sans suites l'ancien Directeur qui n'a rien de fait. Mais par contre, le Directeur actuel s'est engagé. Il donne lecture des engagements reçus par courrier : « Je fais suite à notre entrevue du 5 mai dernier. Je vous confirme la volonté de l'Office de prolonger le bail emphytéotique cité en objet pour une durée de 10 ans afin que l'emprunt en cours puisse être amorti sur la durée du bail restant à courir. Cette prolongation ferait l'objet d'un avenant au bail emphytéotique du 18 février 1983 en la forme authentique dont les frais de notaire seront pris en charge par Corrèze Habitat. De notre côté, l'Office s'engage : - à étudier, dans le respect du cadre réglementaire et des règles en vigueur, la demande de logement de la personne reprenant la supérette située en rez-de-chaussée, - à remettre en état les deux logements concernés, - à engager une révision générale de la toiture de ce bâtiment et à participer aux travaux éventuellement identifiés dans le cadre de cette copropriété avec votre commune.»

En conclusion, Corrèze Habitat sollicite la collaboration du conseil municipal de coopérer pour prolonger le bail emphytéotique et réaliser les travaux nécessaires. Les deux parties reconnaissent la nécessité de remettre en état les logements pour assurer leur habitabilité et leur conformité aux normes en vigueur. L'intervenant quitte la séance pour laisser l'assemblée en reprendre le cours et délibérer. Monsieur Hervé BRUCY, Maire, le remercie de cet exposé et de sa transparence.

2/ 20h10 - Monsieur le Maire ouvre la réunion du conseil municipal ; désignations des secrétaires de séance, des pouvoirs, rappel de l'ordre du jour et indique que Monsieur Robert JAGGA devra s'absenter pour les futures délibérations à partir de 20h30. Monsieur André BONNEVAL ajoute qu'il aura une déclaration à la fin de la réunion.

COMPTE RENDU DE SEANCE

Le PV de séance du 15 avril 2025 a été adressé par mail. Monsieur le Maire dit qu'il n'est pas, à ce jour, porté d'observation à sa connaissance. Messieurs André BONNEVAL et Thierry FABRE s'abstiennent au regard de la rédaction des questions diverses en fin de procès-verbal. Monsieur le Maire prend note et assume la rédaction. *Résultat du vote : Pour : 11 Contre : 0 Abstention : 2*

DECISIONS DU MAIRE (DDM)

N° DDM-2025-04-01 Suite à la réunion en Mairie de la révision des baux avec les professionnels de santé, le mercredi 16 avril 2025 à 18 heures en présence de : Cabinet d'infirmières représentant 2 parts : Madame M. et Madame P., Ostéopathe représentant 1 part : Monsieur L., Kinésithérapeute représentant 1 part : Madame H. à compter du 1^{er} octobre 2025 ; il a été convenu d'un commun accord de répartir de la façon suivante les loyers :

Loyer total du cabinet de soins : $54.20 + 54.20 + 216.78 = 325.18$ € Charges annuelles du cabinet de soins : 673.83€

Loyer du cabinet d'infirmières (2 parts) : $(325.18 \times 2) / 4 = 162.60$ € Charges cabinet d'infirmières : $(673.83 \times 2) / 4 = 336.92$ €

Loyer ostéopathe (1 part) : $162.60 / 2 = 81.30$ € Charges ostéopathes : $(673.83 \times 1) / 4 = 168.46$ €

Loyer kinésithérapeute (1 part) : $162.60 - 81.30 = 81.30$ € Charges kinésithérapeute : $(673.83 \times 1) / 4 = 168.46$ €

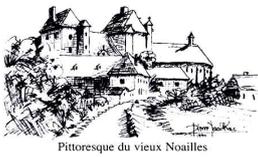
Les loyers seront révisés à la date anniversaire au 1^{er} mai de chaque année.

Les charges seront recalculées sur la valeur de l'indice du coût de la vie

N° DDM-2025-05-01 retrait de la clause de solidarité – Bail commercial épicerie

VU le bail commercial signé en date du 25 janvier 2021,

CONSIDERANT que ce bail commercial fait valoir une clause de solidarité en cas de vente ;



CONSIDERANT la délégation donnée par le conseil municipal par délibération N° 2020-18 en date du 12 juin 2020,

-modification du paragraphe 10 « cession – sous-location » - Alinéa 2, en ce sens que la clause de solidarité est levée.

-renonciation à la clause de solidarité qui s'impose à la gérante en cas de vente de son commerce.

-les autres dispositions du contrat restent inchangées.

PERSONNEL COMMUNAL – CDD DE REMPLACEMENT PAR DELEGATION

-contrat de remplacement suite à l'accident de travail de l'agent de maîtrise périscolaire remplacement par Angéline M. du 6 au 13 mai, suivi de celui de l'ATSEM pour formation les 15 et 16 mai.

-l'adjoint technique saisonnier, qui arrête son contrat au 31 août puisqu'il fait une formation, est remplacé actuellement pour maladie, par Patrick R. sur une durée d'une semaine à compter d'aujourd'hui et prolongation s'il y a.

-enfin il faudra pallier le remplacement de l'agent responsable des services techniques pour trois semaines d'arrêt, en septembre, car l'agent en CDD ne pourra pas assurer tout seul. Il sera peut-être nécessaire d'envisager de créer un poste temporaire qui passera par délibération plutôt que par délégation, s'il ne concorde pas à l'absence, à voir lors d'un prochain conseil en fonction des aptitudes de l'agent dernièrement recruté. Monsieur le 1^{er} adjoint étudie les derniers CV reçus.

PREVISIONS DES PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL MUNICIPAL – 2° SEMESTRE :

Le 17 juin est la dernière réunion prévue pour le 1^{er} semestre. Monsieur le Maire propose de définir la date du conseil du mois de juillet, en raison des vacances qui arrivent, ce serait le 8 au lieu du 3^{ème} mardi. Ensuite, reprise en septembre pour le 3^{ème} mardi de chaque mois (sous réserves de modifications ultérieures liés à des impératifs).

Départ de Monsieur Robert JAGGA en cours de séance 20h25 procuration à Monsieur Denis TABARD, 1^{er} adjoint.

DEL-2025-05-01 - BAIL EMPHYTEOTIQUE CORREZE HABITAT - PROLONGATION

VU la délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2024 N° DEL-2024-04-19 qui avait recueilli une abstention unanime à la demande de Corrèze Habitat de résiliation du contrat de bail emphytéotique, conclu entre la commune de Noailles qui est le bailleur et Corrèze Habitat qui est donc le locataire ou l'emphytéote.

VU la demande faite par mail, en date du 3 avril 2025, sollicitant une prolongation pour une durée de 10 ans, de manière à faire concorder la durée d'emprunt à la durée du bail en cours.

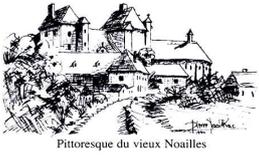
VU le courrier en date du 9 mai 2025, actant les engagements de Corrèze Habitat « *l'Office s'engage .../... à remettre en état les deux logements concernés .../... à engager une révision générale de la toiture de ce bâtiment et à participer aux travaux éventuellement identifiés dans le cadre de cette copropriété .../... Cette prolongation ferait l'objet d'un avenant aux baux emphytéotiques du 18 février 1983 en la forme authentique dont les frais de notaire seraient pris en charge par Corrèze Habitat.* »

Considérant que la demande de Corrèze Habitat, visée dans la première délibération n'est plus conforme à leur position actuelle,

Entendu l'exposé présenté en préambule par Monsieur le responsable du patrimoine de Corrèze Habitat,

Monsieur le Maire sollicite l'avis de l'assemblée sur la prolongation du bail, dont le détail figure dans le tableau ci-dessous, aux conditions énoncées :

N° de programme	Nombre de logement	Commune	Date de l'acte	Date d'effet	Date de fin
00593	2	NOAILLES	18/02/1983	18/02/1983	17/02/2039



Après en avoir délibéré, à la majorité, le conseil municipal :

- approuve la prolongation du bail pour une durée de 10 ans,
- acte l'engagement de l'Office de réaliser des travaux,
- demande que les frais de notaire afférents à l'avenant au bail emphytéotique du 18 février 1983 en la forme authentique, soient pris en charge par Corrèze Habitat,
- dit que cette délibération remplace toute délibération précédente ayant le même objet,
- mandate Monsieur le Maire pour faire part de cette décision et signer l'avenant.

Résultat du vote : Pour : 11 Contre : 0 Abstention : 2

DEL-2025-05-02 - CONVENTION DE VOIRIE

Ajournée lors de la précédente réunion, le riverain s'est ravisé et souhaite bénéficier de la convention. Monsieur le 1^{er} adjoint rappelle qu'une portion de chemin privé à La Forest est à l'étude de réfection, par son propriétaire, en vue d'une rétrocession ultérieure à la commune. Pour lui faire bénéficier des tarifs du programme de voirie et qu'il puisse envisager cette réfection, il est proposé de conventionner aux fins de remboursement de ces travaux. Il expose au conseil municipal des engagements de chacun et propose d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention qui en régit les modalités avec le riverain de la Forest.

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

- d'accepter la constitution d'un groupement de commandes tel que proposé,
- autorise la publication du marché en ce sens,
- d'approuver les termes et la passation de la convention de remboursement des dépenses engagées,
- dit que les membres du groupement de commandes engageront l'enveloppe financière nécessaire et procéderont au remboursement des sommes dues sur émissions des titres de recettes de la commune de Noailles ; chaque membre du groupement, pour ce qui le concerne, assure le financement du marché relevant de sa compétence : frais de maîtrise d'œuvre et de travaux,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer la convention.

Madame Agnès TREMOULET, 2^o adjointe ne prend pas part au vote => 12 suffrages exprimés

Résultat du vote : Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

DEL-2025-05-03 - AGGLO – MODIFICATION DE LA CONVENTION VELOS ELECTRIQUES

Monsieur Hervé BRUCY, Maire rappelle la délibération du conseil municipal n°DEL-2024-07-02 en date du 02 juillet 2024 relative à la convention de partenariat avec l'Agglo concernant l'opération de mise à disposition de vélos électriques dans les communes. Il rappelle qu'il a interrogé l'Agglo sur divers points de celle-ci et notamment la question des assurances. Il donne lecture des modifications :

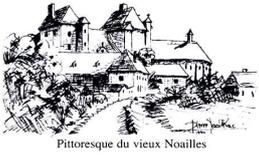
-la convention est modifiée comme suit : *Article 5, retrait de la mention : « Assurer les matériels lorsqu'ils sont au sein de locaux de la mairie (attestation à fournir) ;*

-Le règlement est modifié comme suit : *Article 2, ajout : « L'ensemble des habitants de l'agglomération pourront avoir accès au service de Location Longue Durée. »*

Article 5.3, ajout : « Retard de rendu : En cas de délais dans le rendu du vélo, le locataire devra s'acquitter de 5€ par jour de retard » - Prix Forfaitaire. Modification et mise à jour de certains prix

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à la majorité :

- approuve la modification des termes de la convention, comme susmentionné,
- autorise Monsieur le Maire à signer la convention modifiée de Partenariat entre la CABB et la commune de Noailles régissant l'installation et la mise à disposition des vélos électriques,
- précise que les réservations de vélos seront possibles, aux heures d'ouverture des services, dont communication sera faite, via les bulletins municipaux, intramuros et site internet,
- ajoute que le stockage se fera dans le garage jouxtant le groupe scolaire,



-délègue Monsieur le Maire pour aviser l'assureur communal GROUPAMA et Monsieur le président de la CABB,

-dit que cette délibération remplace toute délibération précédente ayant le même objet.

Résultat du vote : Pour : 11 Contre : 0 Abstention : 2

DEL-2025-0x-ajournée - DEMANDE D'ACHAT TERRAIN AU CHAPELIER

Délibération ajournée faute d'information : la demande faite oralement n'a pas été suivie d'un écrit. L'assemblée est en attente d'informations complémentaires.

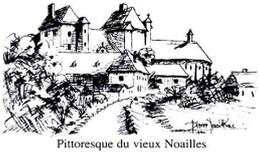
QUESTIONS DIVERSES

Travaux : concernant les travaux de la **place EFS**, le marché est publié, remise des offres le 23 mai, pour l'instant, 3 entreprises ont retiré les documents. Il est annoncé : travaux et préparations prévus pour le 7 juillet et la fin des travaux prévue pour fin septembre. Monsieur le Maire fait circuler le plan remis pour l'aménagement de la place, qui a changé à la demande de l'ABF. Des arbres à cet endroit-là, seront les bienvenus. Le reste est inchangé, les places pour personnes à mobilité réduite, le cheminement, le caractère de square...

En ce qui concerne **l'isolation de l'école**, le maître d'œuvre reçu en réunion sur place et sollicité et ressollicité régulièrement avance péniblement, malgré également les diverses modifications faites à plusieurs reprises par l'ABF, néanmoins il a remis le calendrier, le marché sera en ligne dès ce lundi 26 mai ; il y aurait 2 lots : l'isolation extérieure aux alentours de 95.000 euros et menuiseries pour 25.000 euros avec des volets occultants manuels sachant que les volets roulants à l'intérieur vont également être conservés à l'intérieur (pour retirer en cas de panne un volet roulant on aura simplement 4 ou 6 vis à retirer à l'extérieur) ; Il présente le dossier laissé ce jour par le maître d'œuvre. Le 6 juin, visite obligatoire des entreprises qui souhaitent postuler. Pour le nouveau **jeu de la cour** date est prise pour le 11 août avec Pikotin. Suites à devis contradictoires, entreprise Dumont, moins-disante a été choisie pour la chappe qui sera faite 3 semaines avant. L'agent responsable des services techniques a calé le calendrier, les jeux se feront pendant la période d'été. En complément, l'entreprise Picotin est sollicitée pour faire une bande de sol souple à l'ancien préau lors des travaux d'isolation extérieure de la salle de motricité. L'électricité du bâtiment devra être ajustée pour environ 3900 euros ainsi que la plomberie pour déplacer le gaz de la cantine pour une estimation de 2.000 euros. Ces 2 consultations de travaux supplémentaires se feront en direct par sollicitations par devis pour ne pas pénaliser le marché s'il n'y a pas de soumissionnement, il faudrait déclarer les lots infructueux ce qui ralentirait encore considérablement la procédure qui peine à avancer..., il faudra garder en mémoire l'isolation des combles au-dessus des appartements. L'attribution de la DETR pour **la biomasse** est arrivée pour 69 000 euros.

-Sécurité vols : pour information, Monsieur le Maire informe qu'il y a eu des vols sur la commune, ainsi qu'un accident dans une voiture stationnée à proximité de la rue du Lac, le véhicule de l'administré riverain est totalement hors d'usage. Le nécessaire a été fait pour aider le propriétaire, qui demandait par ailleurs s'il y avait des caméras car il a identifié des traces d'huiles sur la chaussée ... malheureusement, aucune suite ne peut lui être donnée en ce sens, d'où l'importance, encore une fois de s'équiper. **Matérialisation stationnements** : cet emplacement n'est pas matérialisé en tant que place de parking, il faudra donc faire le nécessaire pour le marquage au sol. Monsieur le 1^{er} adjoint prend en compte la demande. Voiture ventouse : Au niveau des signalements, il y a également une voiture polonaise stationnée au niveau du délaissé de l'échangeur, la gendarmerie est venue faire les marquages nécessaires. Au-delà de 7 jours elle sera mise en fourrière ... vol : un vol a été commis chez une Novalienne : Un individu en moto a enjambé le portail ou le mur et a volé la sacoche de cette personne, qui était chez elle dans son jardin. Il est rappelé à tous la plus grande vigilance.

-Ensuite, deux questions : ***agrivoltaïsme** : Monsieur Thierry FABRE demande un arrêté municipal interdisant l'implantation des panneaux agrivoltaïques sur les terres agricoles de la commune. Monsieur



le Maire expose qu'à la suite de la réception du collectif, il a fait un courrier à Monsieur le Sous-Préfet, pour savoir quelle est la conduite adopter. Sachant qu'au niveau de ses connaissances c'est la CDPENAF (*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier*) qui après études, donne son aval et ensuite le préfet. Le collectif a demandé que les élus prennent parole et donnent leur avis. Donc la question est en attente du retour de la préfecture. Madame Chrystèle POUCH intervient et fait savoir : qu'en tant que simple conseillère municipale, elle ne donnera pas son avis sur un projet dont l'étude a révélé la non faisabilité.

***Stockage de produits:** la seconde question concerne bâtiment de stockage sur la commune, vendu à SORECFER et le type de marchandises entreposées Monsieur le Maire donne lecture du courrier reçu en réponse à sa demande expresse de connaître le type de produits stockés (suite à leur entretien du mardi 2 janvier 2024), à juste titre, de par sa profession, et, de niveau 2 en risques chimiques et biologiques, il est le conseiller technique le plus à même, à cette table, de déterminer les risques relatifs aux les produits dangereux. « Ce bâtiment nous permettra de stocker des matières premières, de type rebuts de productions métalliques (métaux et alliages) conditionnés en caisses et fûts sur palette. »

-signalisation : Monsieur André BONNEVAL informe qu'il y a un problème avec le panneau "sens interdit, sauf riverains" à l'entrée de la route de Mourajoux sur la D920, qui n'est pas respecté, malgré tout des gens qui ne sont pas riverains, empruntent cette voie et notamment un administré de Puy Laborie passe là et manque de civisme. Monsieur le Maire délègue la commission voirie pour en discuter et voir ce qu'elle peut proposer avant de statuer.

-déclaration : Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur André BONNEVAL qui donne lecture de sa déclaration et demande l'intégration de celle-ci au procès-verbal. (*Cette transcription est en attente de l'avis de la Préfecture*)

Séance levée à 21 heures 30

Le Maire,
Monsieur Hervé BRUCY

le secrétaire
Madame Jacqueline BEYLIE, 3^{ème} adjointe

Assistaient à la séance :

Hervé BRUCY, Maire

Denis TABARD, 1^{er} adjoint

Agnès TREMOULET, 2^{ème} adjointe

Jacqueline BEYLIE, 3^{ème} adjointe

Michel COUFFY, conseiller délégué,

Robert JAGGA (départ en cours de séance)

Nadine VEYSSIERE, conseillère déléguée

Thierry FABRE -Chrystèle POUCH

André BONNEVAL

Gérard TESTAS

Procurations :

Christophe HUGON à Agnès TREMOULET,

2^{ème} adjointe, Ivan CHASTAGNER à Hervé BRUCY, Maire,

Robert JAGGA (départ en cours de séance) à Denis TABARD, 1^{er} adjoint,