



COMPTE-RENDU
et
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 11 MAI 2022

Nombre de conseillers en exercice : 11

Nombre de conseillers présents : 9

Vote par procuration : 1

Nombre de conseillers votants : 10

Le 11 mai deux mille vingt-deux, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune, légalement convoqué le 05 mai 2022, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur André GEOURJON, Maire.

Etaient présents : GEOURJON André, GUILLAUMOND Roger, FECHNER Gilles, SABOT Jacky, FARIZON Nicole, FERNANDEZ Jean-Bernard, ESCOFFIER Bertrand, JOLY Marc, GONNET Michel,

Absents excusés : MILHAU Nicolas (pouvoir à André GEOURJON)

Absent : BARRALON Jean-Claude

Secrétaire élu pour la session : SABOT Jacky

Avant de débuter la séance, Monsieur le Maire explique que pour la bonne compréhension des dossiers l'ordre du jour ne sera pas abordé dans l'ordre numérique présenté mais tous les points seront abordés.

Question n°1 : approbation du compte rendu du conseil municipal du 30 mars 2022

Le compte rendu du conseil municipal du 30 mars 2022 est approuvé à l'unanimité

Les comptes rendus sont disponibles sur le site internet de la communauté de communes des Monts du Pilat <https://www.cc-montsdupilat.fr> rubrique La Versanne

2022-020-02

CONVENTION TELETRANSMISSION DES ACTES PREFECTURE

Rapporteur Monsieur le Maire

La commune de la Versanne a signé une convention de dématérialisation avec la préfecture de la Loire pour la télétransmission des actes au contrôle de légalité.

Cette convention permet également, via actes budgétaires, de transmettre de façon dématérialisée l'ensemble de nos documents budgétaires et financiers.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- **Décide de conclure une nouvelle convention ACTES pour la télétransmission de l'ensemble des actes**
- **Autorise Mr le Maire à signer la convention**

2022-021-03

REHABILITATION ANCIENNE ECOLE DES PREAUX
LANCLEMENT PROJET ET CHOIX DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Rapporteur Monsieur le Maire

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a lancé une réflexion sur la réhabilitation de l'ancienne école des Préaux en gîte de groupe pour 8 à 12 personnes. Nous avons consulté les gîtes de France pour avoir leur avis sur la faisabilité. Ils nous ont confirmé que la location de gîtes était en plein essor depuis la crise sanitaire et que les gîtes du Parc du Pilat étaient tous très demandés. Après une visite sur place, ils nous ont confirmé que le bâtiment était adapté et le projet réalisable.

Dans un premier temps, nous avions présélectionné une dizaine d'architectes et nous en avions retenu 3 à qui nous avons envoyé un cahier des charges. Après réception de leur proposition, nous avons reçu les 3 architectes séparément avec la commission bâtiments communaux.

Voici le résumé de ces entretiens :

Mr JAMBRESIC : belle présentation administrative, clientèle visée : amicale, familiale et professionnelle, déconseille les panneaux solaires, poêle à bois, création dans le préau d'une salle de rencontre pour groupe non-locataire (associations...), spa et salle fitness.

La commission a trouvé que son travail administratif était complet, qu'il avait l'habitude de travailler avec les collectivités, démarche assez pédagogique. Cependant, la commission avait noté qu'il n'y avait pas vraiment d'originalité dans le projet.

Prix : 11.80% du coût global

Mr VIVIEN : il intervient comme un contractant général mais la commission n'a pas su donner de définition à ce statut. Il travaille peu avec les collectivités, il sous traite le travail à Mr JAMBRESIC. La commune doit définir pour lui les lignes du projet, l'aménagement du préau n'a pas été très clair, pas d'ouverture au Nord-Ouest, et nous devons choisir le chauffage

Avis de la commission : non connaissance de la notion de contractant général, ne travaille pas ou peu avec les collectivités. Par contre, il a semblé compétent pour un projet de rénovation dans les anciennes constructions.

Prix : 13% du coût global

MR PEYRET, ACTIV ARCHI : différence importante au niveau de la présentation : montage powerpoint sur le projet qu'il a travaillé, présentation des façades avant/après. Il a remarqué que dans la Pilat, il y avait déjà pas mal de gîtes donc il faudrait se différencier. Pour le volet école, il nous dit qu'il faut garder l'idée mais sans plus car à part le préau il n'y a plus grand-chose qui matérialise l'école. Pour la spécificité, il installe une baie côté nord-ouest au niveau rez de chaussée, 3 fenêtres avec balcon commun au niveau R1, une ouverture en toiture pour voir le ciel et dormir à la belle étoile, devant la baie mise en place d'une terrasse en bois, espace jeux, espace spa fitness. Isolation des murs par l'extérieur habillage bois.

Avis de la commission : présentation complète, spécificité et originalité bien intégré dans le projet, questionnement : isolation par l'extérieur.

Prix : 12.75% du prix global

Suite à ces auditions, nous avons posé des questions complémentaires notamment sur l'isolation extérieure, le moyen de chauffage et les économies d'énergie :

Réponse de Mr Jambresic : isolation par l'extérieur : procédé efficace mais non favorable car plus de mise en valeur patrimoniale de cette ancienne école et insertion harmonieuse dans le hameau, inertie thermique plus forte qui peut être contreproductive par rapport à un usage intermittent.

Réalisation de 30% d'économie d'énergie réalisable

Réponse de Mr Vivien : pour lui les pierres en façade sont un élément essentiel du caractère du bâtiment, l'isolation intérieure permet d'éviter des ponts thermiques importants, les performances énergétiques pourront être atteintes

Réponse de Mr Peyret : Nous étudierons une possibilité d'isolation par l'intérieur.

Avis du parc du Pilat, Mme REITZER : d'un point de vue technique, la place de l'isolant à l'intérieur ou à l'extérieur est primordial. L'isolation par l'extérieur pourrait avoir du sens si le bâtiment était toujours occupé et chauffé sur des longues périodes, en revanche cela semble moins adapté si l'on souhaite une montée rapide en température ce qui est généralement le cas des gîtes. Une isolation par l'intérieur semblerait plus appropriée. D'un point de vue réglementaire, notre PLU prévoit que les murs en pierre doivent dans la mesure du possible, conserver leur aspect d'origine, disparition des éléments du travail de la pierre en cas d'isolation par l'extérieur.

Avis des Gites de France, Mme COMTE : isolation mixte, possibilité d'isoler une partie de la maison par l'intérieur et une autre par l'extérieur. Pour l'utilisation du Préau par des groupes qui ne seraient pas locataires, c'est possible dans le cadre de la formule flexibilité qui permet de louer de l'hébergement par les gîtes de France et pour le propriétaire de louer pour des groupes mais c'est au propriétaire de gérer cette partie. Mme COMTE a insisté sur le fait qu'il fallait que le gîte plaise soit attrayant et bien équipé, bonne communication à prévoir. Par exemple, la mairie de MONTCHAL a ouvert un gîte de groupe en 2021 qui fonctionne très bien et qui est presque complet pour l'année 2022.

Concernant l'isolation mixte, cela peut être une solution pour la façade nord-ouest s'il y a des créations d'ouverture et faire un lien avec une terrasse bois.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Décide de lancer le projet de réhabilitation de l'ancienne école des Préaux en gîte de groupe
- Valide le choix de Mr Eric PEYRET, ACTIV ARCHI, comme Maître d'œuvre
- Autorise Mr le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à ce projet.

2022-022-04
EMPRUNT POUR LA REHABILITATION DE L'ECOLE DES PREAUX

Rapporteur Monsieur le Maire

Nous avons demandé à deux organismes de nous faire une proposition d'emprunt pour un montant de 200000€ sur une durée de 15 ans.

La proposition de la CDC est au taux de 1.76% pour l'instant mais sera défini à la date de la signature à condition que la réhabilitation permette bien une économie d'énergie d'au moins 30% (utilisation des fonds européens)

Voici la proposition du crédit agricole valable 15 jours


**Fiche technique du prêt
à taux fixe trimestriel**

Conditions au 05/05/2022 Valables jusqu'au 20/05/2022 avant 12h

Commune de LA VERSANNE

M O Y E N	montant	200 000,00 €
	durée (ans)	15
	nombre d'échéances	60
	échéance constante	
	taux d'intérêt	1,75%
	échéance	3 797,20 €
T E R M E	coût maximal total du crédit	227 831,81 €
	frais de dossier 0,10% mini 50€	200,00 €
	prélevés lors du premier tirage	

**Le déblocage des fonds pourra être réalisé en une ou plusieurs fois et ce dans un délai de quinze (15) mois à compter de la date de signature de l'offre de prêt.
En cas de déblocage partiel le remboursement (intérêt et capital) se fait uniquement sur le capital débloqué.**

Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser la fiche technique datée et signée ainsi que les documents listés dans l'annexe 1 à l'adresse email suivante : dev.territorial@ca-loirehauteloire.fr

Cette offre commerciale, soumise à conditions, ne constitue pas une offre de prêt ferme et définitive dans la mesure où aucune étude et acceptation définitive n'a été émise par notre service instructeur.

**Classification du taux payé selon la charte "Gissler"1A*

C'est un emprunt avec retour sur investissement car c'est un hébergement touristique et d'après les informations fournis par les Gites de France, le projet devrait presque s'autofinancer.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Décide de contracter un prêt de 200 000 euros sur une durée de 15 ans auprès du Crédit Agricole au taux de 1.75% pour le financement de la réhabilitation de l'ancienne école des Préaux.
- Autorise Mr le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires.

2022-023-05
ANNULATION DE LA DELIBERATION 2020-001-02 CESSION BATIMENT

Rapporteur Monsieur le Maire

Pour donner suite au lancement du projet de réhabilitation de l'ancienne école des Préaux, il est nécessaire d'annuler la délibération 2020-001-02 CESSION BATIMENT prise le 05 février 2020. Cette délibération prenait la décision de mettre en vente l'ancienne école des Préaux parcelle B383.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Annule la délibération 2020-001-02 CESSION BATIMENT du 05 février 2020

2022-024-06
REAMENAGEMENT DES EMPRUNTS CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Rapporteur Monsieur le Maire

Nous avons actuellement quatre emprunts longs à la caisse des dépôts et consignations :

1 emprunt de 200 000€ qui se termine en 2050, un de 90 000€ qui se termine en 2060, un de 130 000€ qui se termine en 2045 et un de 64839 € qui se termine en 2050. Celui de 130 000 € concerne de la voirie et enfouissement et nous pouvons le conserver sur le budget communal. Les 3 autres emprunts représentent des annuités de 14407€ sur le budget eau assainissement.

La proposition faite nous propose de diminuer les annuités sur les premières années, ce qui nous permettrait de dégager de la trésorerie pour les années à venir. La baisse des annuités est reportée sur les dernières années du prêt. Nous avons 4 autres emprunts dans différents organismes qui se terminent d'ici à 2025.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

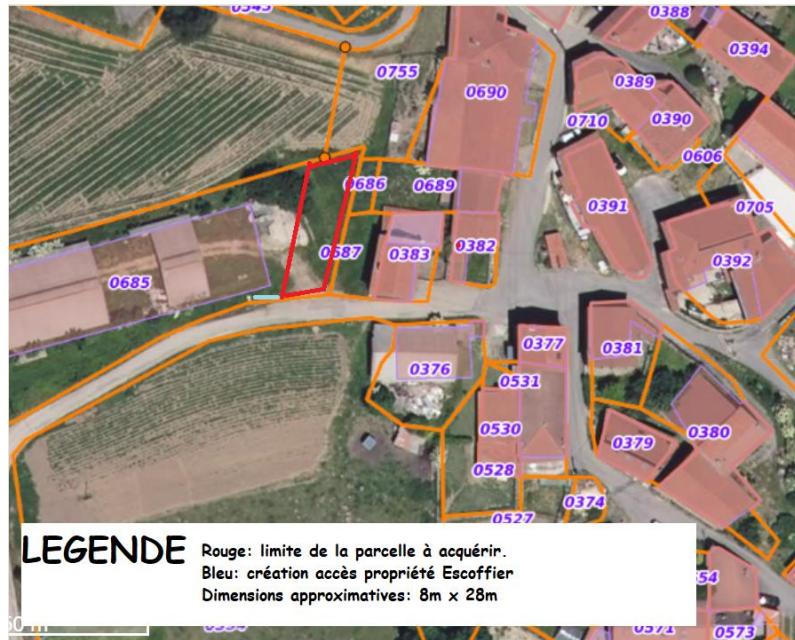
- Approuve le réaménagement des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents du dossier

2022-025-07
PARKING GITE DE GROUPE LES PREAUX

Rapporteur Monsieur le Maire

Mr Bertrand ESCOFFIER sort de la salle.

Dans la continuité du projet de la réhabilitation de l'ancienne école des Préaux, nous avons acheté la parcelle contigüe au bâtiment à Mme Prunier. Dans le prolongement de la parcelle B687, le terrain B685 appartient à Bertrand Escoffier, et il serait d'accord pour en céder une partie pour faire un parking supplémentaire et un espace de jeux. Bertrand Escoffier serait d'accord pour céder environ 230m². La surface et le prix seront déterminés dans une prochaine délibération.



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Donne un accord de principe pour l'achat d'une partie du terrain de la parcelle B685
- La commune prend en charge les frais de géomètre et de notaire
- Mr ESCOFFIER prend à sa charge la levée d'hypothèque du terrain et donne son accord de principe

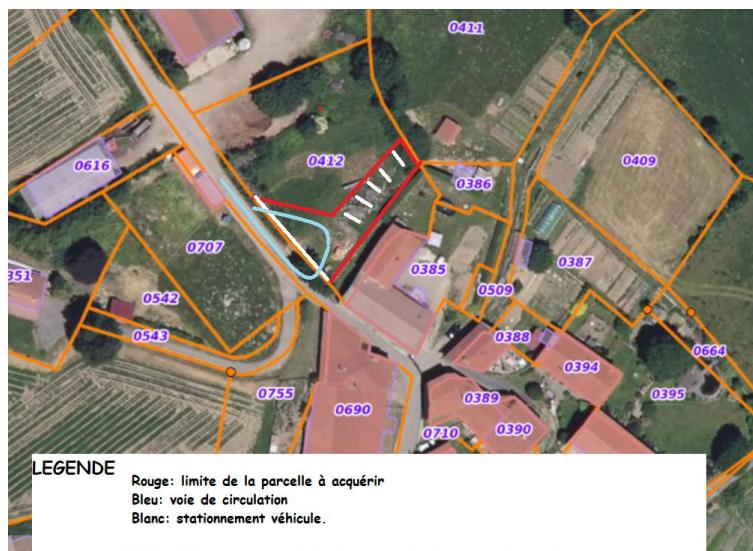
Mr Bertrand ESCOFFIER rentre dans la salle.

2022-026-07
AIRE DE RETOURNEMENT LES PREAUX

Rapporteur Monsieur le Maire

Mr Bertrand ESCOFFIER sort de la salle.

A l'entrée du hameau des Préaux, il existe un problème de stationnement été comme hiver et un problème pour le retournement des cars et des camions de livraisons. Jusqu'à présent, cela fonctionnait à peu près mais les propriétaires ont changé et ils souhaitent pouvoir utiliser librement leur espace privé. Il semble donc nécessaire de régulariser les espaces. Bertrand Escouffier a fait la proposition de créer une aire de retournement juste avant l'entrée du village. Il serait d'accord pour céder une partie de ce terrain.



Les élus proposent de regarder plus précisément, de faire passer le géomètre pour avoir une idée plus précise du coût. Une autre solution peut être d'acheter l'ensemble du terrain nécessaire mais de réaliser dans un premier temps seulement l'aménagement de l'aire de retournement et laisser la partie parking en l'état. La surface et le prix seront déterminés dans une prochaine délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Donne un accord de principe pour l'achat d'une partie du terrain de la parcelle B412
- La commune prend en charge les frais de géomètre et de notaire
- Mr ESCOFFIER donne son accord de principe

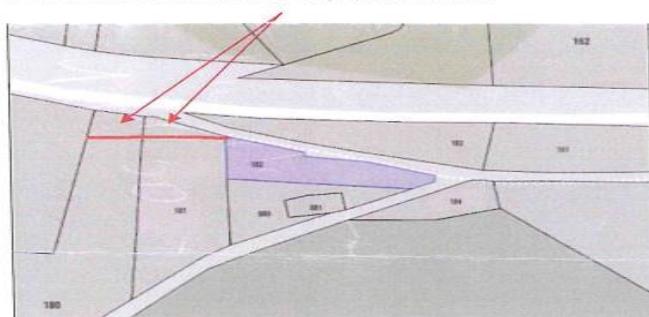
Mr Bertrand ESCOFFIER rentre dans la salle.

2022-027-08
ACHAT TERRAIN LES POMMEAUX BLANCS

Rapporteur Monsieur le Maire

Afin de finaliser l'achat du terrain nécessaire pour la création du carrefour de la chèvrerie, il est nécessaire de délibérer. Voici le schéma des parcelles à acquérir. Mr TRANCHANT a signé un protocole d'accord pour la vente.

Les parcelles de terrain concernées et appartenant à Mr Henry Tranchant sont les suivantes : A180, A181. Le détail est précisé sur le plan ci-dessous. La commune a bien noté l'emplacement d'un réservoir appartenant à la famille Tranchant sur la parcelle A180.



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Approuve l'achat du terrain situé sur les parcelles A180 et A181 (surface à définir) au prix de l'euro symbolique
- Les frais de géomètre et de notaire sont à la charge de la commune

2022-028-09

COMPLETITUDE DELIBERATION 2022-015-08 VENTE DE BOIS

Rapporteur Monsieur le Maire

Le 30 mars 2022, le conseil municipal a délibéré pour la vente de bois communal. Un point n'a pas été précisé concernant la livraison des stères. La commune n'a pas les équipements nécessaires pour assurer la livraison du bois.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Approuve la vente de bois au prix de 60 euros le stère dans la limite des stocks disponibles
- Les stères sont à récupérer et à charger au centre technique municipal de la commune

2022-029-10

ADRESSAGE

Rapporteur Monsieur le Maire

Suite à l'adressage de la commune, il est nécessaire de créer de nouvelles adresses suite à des réhabilitations de bâtiments.

Adresses à créer :

Parcelle A 892 (deuxième entrée) : n° 45 ROUTE DE RUTHIANGE
Parcelle A622 (bibliothèque) : 77 ROUTE DE RUTHIANGE
Parcelle A622 (Local commercial) : 83 ROUTE DE RUTHIANGE
Parcelle A1281 (JUBAN) : n° 172 CHEMIN DES ROUAIRES
Parcelle B597 (GEOURJON) : n° 58 CHEMIN DE CHARRONDE
Parcelle A792 (COPIN) : n°20 CHEMIN DE BRENNADE PEUILLET

Les nouvelles adresses seront transmises au SNA et au SIEL pour mise à jour du listing adressage.

Une commande groupée de plaque va être effectuée (Chemin du Pinatou, route de Ruthiange, Chemin du contour à vérifier si besoin, et les plaques numéros)

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Approuve la création des nouvelles adresses

2022-030-11

REGLEMENT MARCHÉ ANIMÉ

Rapporteur Monsieur le Maire

Comme l'année précédente, la commune de la Versanne va organiser 4 marchés animés les samedis 28 mai, 25 juin, 30 juillet et 27 août de 9h à 13h. Il est nécessaire de mettre en place un règlement pour les professionnels producteurs vendeurs alimentaire.

Monsieur le Maire présente le règlement (Les autorisations et les interdictions, le stationnement, la sécurité, le nettoyage (zéro déchet), le raccordement électrique, etc.)

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- Approuve le règlement du marché animé de la Versanne

2022-031-12

MISE EN PLACE D'UN LOCAL COMMERCIAL

Rapporteur Monsieur le Maire

La commune a eu une demande de local pour la mise en place d'une préparation et vente de repas à emporter. Il a été décidé de transformer l'espace billard actuel en local afin que la salle puisse accueillir cette nouvelle activité début juin. Des travaux sommaires ont été réalisés (gestion des eaux usées, compteur électrique indépendant, gaine pour extraction des graisses, etc) Le local devrait être fonctionnel pour début juin.

Le bail a été signé avec la société pour une durée minimale de 1 an renouvelable. Le prix de location est de 300 euros mensuels.

L'entreprise nous demande s'il est possible d'avoir une promesse de bail un peu plus longue.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité

- **Approuve la location de l'espace commercial au prix de 300 euros mensuels**
- **Accepte une prolongation de la promesse de bail sur 3 ans**

Question n° 13 : Rapports des commissions et EPCI

SICTOM : les poubelles ont été nettoyées.

Office de tourisme de Bourg Argental : forum des associations le 21 mai 2022. Nous participerons au niveau des balades : sentiers Estivals, le maquis, la chèvrerie des Pommeaux Blancs.

Commission culture et sociale : subvention école de musique en fonction du nombre d'élèves, partage des 7000 euros entre les différentes associations itinérantes (2000€ chacun et 1000€ au cas où une autre association ferait une demande)

Validation de la création de la maison des services à Bourg Argental à la maison des Associations : 2 embauches à venir.

Association tu joues : achat d'un ludobus 30000€. Financement : 20000€ par la CAF, 3000€ de subvention et il manque 7000€ pour lesquels les communes vont être sollicités.

Communauté de Communes : transfert de compétence eau assainissement : bureau retenu pour 70 000€

Question n° 14 : Questions diverses

Demande de subvention de l'association des Hommes et des Pierres, cette association peut éventuellement faire des animations plus tard pour le gite, des expositions : ok pour une participation de 50 euros.

Aménagement de centre bourg : lancement de la procédure judiciaire, prise de contact avec l'avocat pour saisie du Tribunal Administratif. Le chantier n'a toujours pas été réceptionné, plusieurs malfaçons ont été pointées par la commune et les experts techniques, des incertitudes sur la sécurité des usagers de la voie de circulation semblent fondées

Nids de poule route de la roche : un nouveau programme de réfection routière est lancé il faut commander un camion d'enrobé à Juthier

Convocation Tribunal : Mr Tranchant est condamné à 35H de travaux intérêt général à réaliser sur la commune de la Versanne

Route de la Biousse : nous sommes toujours en attente des devis et des décisions des assurances.

Etude assainissement les Préaux : Mr DUMONT nous a fait un devis une étude de faisabilité technique et financière pour les travaux de 2340 € TTC. Les élus proposent de partager le coût de cette étude avec l'association Les Sources des Préaux, la municipalité demande l'inscription du sujet à l'ordre du jour de l'AG du 21 mai, rubrique question diverses

Bibliothèque : suite à la demande des responsables de la bibliothèque la municipalité est d'accord pour installer une ligne téléphonique et internet dans le local.

Maison des Familles-UDAF : le véhicule itinérant sera présent une nouvelle fois le mardi 7 juin de 14h à 17h parking EPA.

La séance est levée à 23h30

Le Maire, André GEOURJON

Fait à La Versanne, le 12 mai 2022 / Affiché le

Délibérations transmises au contrôle de légalité le

Ont signé au registre tous les membres présents

Pour copie certifiée conforme au registre des délibérations

APPROBATION DU COMPTE RENDU ET DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 MAI 2022

CONSEILLERS PRESENTS	SIGNATURES
GEOURJON André	
FERNANDEZ Jean-Bernard	
SABOT Jacky	
ESCOFFIER Bertrand	
FARIZON Nicole	
FECHNER Gilles	
GONNET Michel	
GUILLAUMOND Roger	
JOLY Marc	
MILHAU Nicolas	
BARRALON Jean-Claude	