

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

EN DATE DU LUNDI 14 DECEMBRE 2020 – 18H00

L'an deux mille vingt, le quatorze décembre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Baix, se sont réunis en séance publique, dans la salle polyvalente de BAIX (conformément à l'article 6 de la Loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020), sous la présidence de M. Yves BOYER, Maire, sur la convocation adressée le 10 décembre 2020.

Nombre de membres en exercice : 15 Présents à la séance : 13 Votants : 13 + 1 pouvoir

Membres présents : M. Yves BOYER, M. Thierry CLAUDET, Mme Oriana ERMANN, Mme Claire HOST, Mme Ombeline LARCIER, Mme Géraldine MICHELAS, M. Fabrice MILER, M. Emilien NEGRE, M. Hubert-Daniel PARENT, M. David RIOS, Mme Edwige SALANSON, Mme Julie SEITE.

Membre ayant donné pouvoir : Mme Nicole GACHE (pouvoir à M. Yves BOYER).

Membre excusé : M. Raphaël ABDYOU.

Secrétaire de séance : Mme Oriana ERMANN.

ORDRE DU JOUR

1. LOGEMENTS COMMUNAUX ANCIENNE CURE

1.1 CONVENTION DE GESTION AVEC ARDECHE HABITAT

Ardèche Habitat a la possibilité juridique de gérer des logements pour le compte de tiers de personnes morales (art 95 Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce).

Suite aux évolutions législatives ouvertes par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les offices publics peuvent réaliser des études d'ingénierie urbaine, construire acquérir vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel.

Dans cet objectif Ardèche Habitat propose à la commune de BAIX

Une prise en gestion complète des logements de la commune par la mise en place d'un mandat de gestion.

Le mandat de gestion permet à Ardèche Habitat de gérer pour le compte et au nom de la commune de BAIX l'ensemble de la gestion des logements communaux soit :

La visite et la commercialisation des logements, l'étude et la vérification des dossiers locataires (calcul du taux d'effort), le passage en Commission d'Attribution des Logements, la rédaction du bail.

L'établissement de l'état des lieux d'entrée sur tablette et reportage photo.

La gestion courante du bien soit :

la gestion administrative (Avenant au bail, acceptation des congés, faire établir tous les diagnostics obligatoires, ...),

la gestion technique (Faire réaliser les travaux d'entretien et d'urgence, exiger des locataires les réparations à leur charge et leur coût, arrêter tous devis et marchés,...),

la gestion comptable (Procéder à la révision des loyers et charges, recevoir tous loyers ou indemnités d'occupation, mise en place des procédures précontentieuses, régularisation annuelle des charges,...)

Le barème tarifaire TTC ci-joint sera appliqué pour l'ensemble des prestations.

Sur demande expresse de la commune, Ardèche Habitat pourra :

Représenter la commune lors d'expertise, assemblée générale, conciliation.

Mettre en place et suivre les dossiers contentieux.

Mettre en place et suivre les dossiers de sinistre.

Ardèche Habitat rencontrera la commune chaque année afin de présenter le tableau de bord annuel.

Le mandat de gestion sera établi pour une durée de trois ans minimum.

Une visite des logements sera effectuée en amont de la prise de gestion afin de définir si des travaux d'entretien sont nécessaires.

La commune pourra définir, si elle le souhaite, un budget annuel pour la remise en état des logements.

Sur demande expresse de la commune certains travaux d'entretien pourront être effectués par le service technique de la commune de BAIX, cependant ces interventions ne pourront pas donner lieu à une régularisation de charges.

Après en avoir délibéré, **à l'unanimité 13 voix + 1 pouvoir POUR**, le Conseil Municipal :

- **Décide** de confier la gestion locative des logements communaux de l'ancienne cure à Ardèche Habitat selon les modalités définies ci-dessus (*barème tarifaire en annexe*) ;
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer les conventions de mandat de gestion et tous documents y afférant.

Annexe : barème tarifaire

**BAREME GESTION LOCATIVE
HABITATION ANNEXES LOCAUX COMMERCIAUX**

Barème TTC applicable au 01/01/2020 (conformément à la loi ALUR)

MANDAT DE GESTION

	HONORAIRES		
	Logement non meublé / meublé et annexes	Annexes (bail principal)	Local commercial
Entremise et négociation (1)	6 %	6 %	8.4%
Gestion courante: Gestion administrative technique et comptable du bien (3)	8.4%	6 %	8.4%
Organisation de la visite du bien, constitution du dossier locataire et la rédaction du bail, pendant l'exécution du mandat; Réalisation de l'état des lieux d'entrée, pendant l'exécution du mandat (2)	Forfait 240€	Forfait 90€	Forfait 240€
Gestion administrative et technique des travaux Travaux de gros entretien relevant de la gestion en agence - Ces honoraires sont payables sur facture	Travaux inférieur à 2000€ : Forfait 60€ Travaux supérieur à 2000€ : Forfait 120€		
Rupture du mandat	180€ par dossier locataire	180€ par dossier locataire	180 €
Gestion des enquêtes SLS et OPS	20€ par logement		
Vacation horaire AG, expertise, conciliation, ...	54€ / Heure		
Visite annuelle du patrimoine	Forfait 180€		
Contentieux - Mise en place du dossier de contentieux	Forfait 180€ + frais d'acte		
Contentieux - Frais de suivi du dossier de contentieux	Forfait 220€ + frais d'acte		
Gestion des sinistres - Mise en place du dossier de sinistre	Forfait 180€		
Gestion des sinistres - Frais de suivi du dossier de sinistre	Travaux inférieur à 2000€ : Forfait 60€ Travaux supérieur à 2000€ : Forfait 120€		

(1) Pourcentage appliqué sur la base du loyer mensuel hors charges

(2) Conformément au décret 2014-890 du 01/08/2014 (article 2), prix exprimé en TTC par m² de surface habitable

(3) Pourcentage appliqué sur la base des loyers quittancés hors charges

Taux de TVA susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale

1.2. DETERMINATION DU MONTANT DES LOYERS

La gestion des locaux communaux de l'ancienne cure seront confiés, à compter du 1^{er} janvier 2021 à Ardèche Habitat.

Il est proposé de fixer le montant des loyers pour 3 logements comme suit :

Logement rdc	Loyer hors charges mensuel :	350,00 €
T3 55,12 m ²	Charges mensuelles :	14,00 €
	Soit un loyer charges comprises :	364,00 €

Logement 1 ^{er} étage	Loyer hors charges mensuel :	550,00 €
T4 91,47 m ²	Provision sur charges :	23,00 €
	Soit un loyer charges comprises :	573,00 €

Logement 2 ^{ème} étage	Loyer hors charges mensuel :	300,00 €
T2 47 m ²	Provision sur charges :	16,00 €
	Soit un loyer charges comprises :	316,00 €

Les loyers seront versés à terme à échoir.

Modalités de révision : à la date anniversaire du bail ;

Trimestre de référence de l'IRL : le dernier trimestre publié à la date de signature du bail.

Il propose également de fixer le dépôt de garantie à un montant correspondant à 1 mois de loyer, hors charges.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, **à l'unanimité 13 voix + 1 pouvoir POUR :**

- **Approuve** la détermination des montants des loyers, et les modalités de révision, tels que décrit ci-dessus ;
- **Fixe** le dépôt de garantie à un montant correspondant à 1 mois de loyer, hors charges ;
- **Autorise** Monsieur le Maire ou le mandataire à signer les baux.

Arrivée de M. Raphaël ABDOU

2. OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL : LOCATION MEUBLÉ DE TOURISME - INSTITUTION DE LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à D. 324-1-2,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 27 octobre 2020, subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation administrative préalable,

Considérant la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

Considérant la multiplication des locations saisonnières de logements - y compris de résidences principales - pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

Considérant l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune,

Considérant qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de mieux réguler l'activité de location de meublés de tourisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité 14 voix + 1 pouvoir POUR, le Conseil Municipal, décide :

Article 1er : La location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune.

Article 2 : La déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant.

Article 3 : Un téléservice est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration.

Article 4 : Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

3. BUDGET COMMUNE

3.1. DECISION MODIFICATIVE

Afin de permettre le mandatement de la taxe d'aménagement du pôle multi services, il est proposé de prévoir les crédits au chapitre 10 selon la décision modificative suivante:

Dépenses Investissement	
Article (Chap.)	Montant
Art. 10226 (10) : Taxe d'aménagement	5 120,00 €
Art. 2135 (21): Instal.géné.,agencements,aménagements des constructions	- 5 120,00 €
Total	0,00

Après en avoir délibéré, à l'unanimité 14 voix + 1 pouvoir POUR, le Conseil Municipal :

- **Approuve** la décision modificative décrite ci-dessus.

3.2. AUTORISATION D'ENGAGEMENT, LIQUIDATION ET MANDATEMENT DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (DANS LA LIMITE DU QUART DES CRÉDITS OUVERTS AU BUDGET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT)

Vu l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales ;

Monsieur le Maire sollicite l'autorisation à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement du budget communal, dès le 1^{er} janvier 2021, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget 2020.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, à l'unanimité 14 voix + 1 pouvoir POUR :

- **Autorise** Monsieur le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement du budget communal, dès le 1^{er} janvier 2021, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice 2020.

Chapitre / Art.	Libellé	Inscrit au BP 2020	Autorisation BP 2021
10	Dotations, fonds divers et réserves	5 120,00 €	1 280,00 €
10226	Taxe d'aménagement	5 120,00 €	1 280,00 €
20	Immobilisations incorporelles	35 000,00 €	8 750,00 €
202	Frais liés doc.urbanisme et numérisation cadastre	15 000,00 €	3 750,00 €
2031	Frais d'études	20 000,00 €	5 000,00 €
21	Immobilisations corporelles	1 691 942,28 €	422 985,57 €
2111	Terrains nus	50 000,00 €	12 500,00 €
2128	Autres agencements et aménagements de terrains	985 502,28 €	246 375,57 €
21311	Hôtel de ville	40 000,00 €	10 000,00 €
21318	Autres bâtiments publics	40 000,00 €	10 000,00 €
2135	Instal.géné.,agencements,aménagements de bât	31 440,00 €	7 860,00 €
2151	Réseaux de voiries	200 000,00 €	50 000,00 €
2152	Installations de voirie	15 000,00 €	3 750,00 €
21534	Réseaux d'électrification	80 000,00 €	20 000,00 €
21578	Autres matériel et outillage de voirie	10 000,00 €	2 500,00 €
2158	Autres install., matériel et outillage techniques	10 000,00 €	2 500,00 €
2182	Matériel de transport	20 000,00 €	5 000,00 €
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	10 000,00 €	2 500,00 €
2184	Mobilier	200 000,00 €	50 000,00 €
23	Immobilisations en cours	600 000,00 €	150 000,00 €
2318	Autres immobilisations corporelles en cours	50 000,00 €	12 500,00 €
238	Avances versées sur comm.immo.corporelles	550 000,00 €	137 500,00 €

- **Donne** pouvoir à Monsieur le Maire pour toutes les démarches et signatures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

4. BUDGET ASSAINISSEMENT

4.1. AUTORISATION D'ENGAGEMENT, LIQUIDATION ET MANDATEMENT DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (DANS LA LIMITE DU QUART DES CRÉDITS OUVERTS AU BUDGET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT)

Vu l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales ;
Monsieur le Maire sollicite l'autorisation à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement du budget assainissement, dès le 1^{er} janvier 2021, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget 2020.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, à l'unanimité 14 voix + 1 pouvoir POUR :

- **Autorise** Monsieur le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement du budget assainissement, dès le 1^{er} janvier 2021, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice 2020 :

Chapitre / Art.	Libellé	Inscrit au BP 2020	Autorisation BP 2021
20	Immobilisations incorporelles	10 000,00 €	2 500,00 €
2031	Frais d'études	10 000,00 €	2 500,00 €
21	Immobilisations corporelles	55 953,47 €	13 988,37 €
21532	Réseaux d'assainissement	55 953,47 €	13 988,37 €

- **Donne** pouvoir à Monsieur le Maire pour toutes les démarches et signatures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

4.2. TARIF ASSAINISSEMENT

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de reconduire les tarifs suivants :

- * part fixe : 11,00 € HT par semestre (proportionnelle au temps) ;
- * part proportionnelle : 0,30 € HT / m³ ;
- * frais de gestion : 5 € HT par facture émise.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, **à l'unanimité 14 voix + 1 pouvoir POUR :**

- **Approuve** la reconduction des tarifs suivants :

- * part fixe : 11,00 € HT par semestre (proportionnelle au temps) ;
- * part proportionnelle : 0,30 € HT / m³ ;
- * frais de gestion : 5 € HT par facture émise ;

- **Dit** que les tarifs seront applicables aux consommations postérieures aux relevés du Syndicat des Eaux Ouvèze Payre de fin d'année 2020.

5. COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDECHE RHONE COIRON : CONVENTION DE TRANSFERT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE AVEC LA COMMUNE DE BAIX DANS LE CADRE DU PROJET DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION DU PONT DE SARRESPAS

La Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron est propriétaire après acquisition auprès de Réseau Ferré de France du Pont de Sarrespas situé sur la commune de Baix.

Le Pont de Sarrespas franchit la voie douce de la Payre et porte une voie communale de circulation.

Consécutivement à l'arrêté municipal du 17 novembre 2019 interdisant la circulation sur la voie communale « chemin de SARRESPAS » suite à l'expertise du pont réalisée ce même jour par le service des pompiers dans le cadre des suites du séisme du 11 novembre 2019.

Considérant également les préconisations et conclusions du rapport du cabinet QCS service en date du 6/02/2020 dans le cadre du contrôle de l'ouvrage et des désordres structurels constatés qui conduisent à la nécessité d'envisager un projet de démolition-reconstruction de l'ouvrage.

Considérant qu'après la coupure de la circulation sur la voie communale portée, un filet de sécurité a été mis en place pour éviter la chute d'éclats de béton sur la voie franchie.

Dans le cadre de la réalisation de cette opération de démolition-reconstruction du Pont de Sarrespas, il est proposé la signature d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron et la commune de Baix identifiant la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron en tant que maître d'ouvrage pilote en charge de la réalisation de l'ensemble des études préalables à la définition du programme d'opération, de leur coordination et de leur suivi,

de la consultation de la maîtrise d'œuvre notamment, de la consultation des entreprises et de la signature des marchés de travaux ainsi que du suivi de l'exécution et de l'organisation des opérations de réception jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.

Le coût prévisionnel hors taxes de réalisation de l'opération est estimé à 531 500€ (honoraires, études et travaux inclus).

La convention de transfert de maîtrise d'ouvrage annexée à la présente délibération fixe les conditions d'interventions des deux collectivités dans le cadre de la réalisation de cette opération au titre de leurs compétences respectives.

Après en avoir délibéré, 1 voix CONTRE, 13 voix + 1 pouvoir POUR, le Conseil Municipal :

- **Approuve** la signature avec la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage ci-annexée dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction du Pont de Sarrespas.
- **Donne** pouvoir à Monsieur le Maire pour toutes les démarches et signatures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

6. MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

6.1. CONTRAT UNIQUE D'INSERTION CAE PEC (PARCOURS EMPLOI COMPETENCES) AGENT POLYVALENT SERVICE PERISCOLAIRE ECOLE

Le parcours emploi compétences est prescrit dans le cadre d'un contrat d'accompagnement dans l'emploi. Ce contrat est un contrat aidé, réservé à certains employeurs, en particulier les collectivités territoriales et leurs regroupements. Ce contrat s'adresse aux personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi. L'autorisation de mise en œuvre du contrat d'accompagnement dans l'emploi est placée sous la responsabilité du prescripteur agissant pour le compte de l'Etat (Pôle emploi, Cap emploi, Mission locale).

Le maire propose à l'assemblée de l'autoriser à intervenir à la signature de la convention avec Pôle Emploi et du contrat de travail à durée déterminée, pour une durée de 10 mois, étant précisé que ce contrat pourra être renouvelé dans la limite de 24 mois, sous réserve du renouvellement préalable de la convention passée entre l'employeur et le prescripteur.

Après en avoir délibéré, 12 voix + 1 pouvoir POUR 2 abstentions, le Conseil Municipal :

- **Décide** créer un poste d'agent polyvalent au service périscolaire école à compter du 4 janvier 2021 dans le cadre du dispositif « parcours emploi compétences ».
- **Précise** que le contrat d'accompagnement dans l'emploi établi à cet effet sera d'une durée initiale de 9 mois, renouvelable expressément ;
- **Précise** que la durée hebdomadaire du travail est fixée à 20 heures annualisées ;
- **Indique** que sa rémunération sera fixée sur la base minimale du SMIC horaire ;
- **Autorise** l'autorité territoriale à mettre en œuvre l'ensemble des démarches nécessaires avec le prescripteur pour ce recrutement.
- **Décide** d'inscrire au budget les crédits correspondants.

6.2. CONTRAT UNIQUE D'INSERTION CAE PEC (PARCOURS EMPLOI COMPETENCES) AGENT SERVICE TECHNIQUE

Le parcours emploi compétences est prescrit dans le cadre d'un contrat d'accompagnement dans l'emploi. Ce contrat est un contrat aidé, réservé à certains employeurs, en particulier les collectivités territoriales et leurs regroupements. Ce contrat s'adresse aux personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi. L'autorisation de mise en œuvre du contrat d'accompagnement

dans l'emploi est placée sous la responsabilité du prescripteur agissant pour le compte de l'Etat (Pôle emploi, Cap emploi, Mission locale).

Le maire propose à l'assemblée de l'autoriser à intervenir à la signature de la convention avec Pôle Emploi et du contrat de travail à durée déterminée, pour une durée de 12 mois, étant précisé que ce contrat pourra être renouvelé dans la limite de 24 mois, sous réserve du renouvellement préalable de la convention passée entre l'employeur et le prescripteur.

Après en avoir délibéré, 12 voix + 1 pouvoir POUR 2 abstentions, le Conseil Municipal :

- **Décide** créer un poste d'agent du service technique école à compter du 11 janvier 2021 dans le cadre du dispositif « parcours emploi compétences ».
- **Précise** que le contrat d'accompagnement dans l'emploi établi à cet effet sera d'une durée initiale de 12 mois, renouvelable expressément, dans la limite de 24 mois, après renouvellement de la convention ;
- **Précise** que la durée hebdomadaire du travail est fixée à 35 heures annualisées ;
- **Indique** que sa rémunération sera fixée sur la base de 121 % du taux du SMIC ;
- **Autorise** l'autorité territoriale à mettre en œuvre l'ensemble des démarches nécessaires avec le prescripteur pour ce recrutement.
- **Décide** d'inscrire au budget les crédits correspondants.

6.3. MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Considérant l'organisation des services périscolaires, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de modifier le tableau des effectifs comme suit, à compter du 1^{er} janvier 2021 :

- créer un poste d'Adjoint technique principal 2^{ème} classe (30 heures hebdomadaires annualisées) et un poste d'Adjoint technique principal 2^{ème} classe (33 heures hebdomadaires annualisées) ;
- et supprimer un poste d'Adjoint technique principal 2^{ème} classe (26 heures hebdomadaires annualisées) et un poste d'Adjoint technique principal 2^{ème} classe (30 heures hebdomadaires annualisées).

Après en avoir délibéré, 12 voix + 1 pouvoir POUR 2 abstentions, le Conseil Municipal :

- **Approuve** la modification du tableau des effectifs comme décrit ci-dessus

7. INFORMATIONS

- . Distribution du prochain bulletin début d'année 2021
- . Retours positifs sur le colis des aînés qui a été porté à domicile.

L'ordre du jour épuisé, la séance est levée à 19h50.