

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal :	19
En exercice :	19
Présents :	13
Pouvoirs :	03

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le 25 avril à 19h00

le Conseil Municipal de la Commune de
BEUCROISSANT,

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, à la salle du Conseil Municipal,

sous la Présidence de M Antoine REBOUL, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 19 avril 2024

Présents : M Antoine REBOUL, Mme Christiane CARNEIRO, M. Patrick ROY, Mme Michelle CIAVATTI, M. Guy CARMONA, Mme Constance CALI, Mme Dominique FAUCON, M. Manuel GOMEZ, Mme Stéphanie ROUX, Mme Karen BISSONET, Mme Sylvie FIGUET, Mme Annick FABBRI, M. Christophe FAYOLLE, **formant majorité des membres en exercice.**

Absents représentés : M. Gérard GIROUD-PIFFOZ qui a donné pouvoir à Mme Michelle CIAVATTI, M. Stephan HERVE qui a donné pouvoir à M. Patrick ROY, Mme Sandrine COMBE qui a donné pouvoir à M. Christophe FAYOLLE

Absents excusés : M. Laurent CHARPENAY, M. Hugo GALATIOTO, M. Franck CHARPENAY

Secrétaire de séance : Mme Sylvie FIGUET

La séance débute à 19h02.

En application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Sylvie FIGUET a été nommée secrétaire de séance à 16 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

Le procès-verbal de la séance du 07 mars 2024 est adopté à 16 voix pour.

SIGNATURE D'UN BAIL DE LOCATION-GERANCE AVEC MONSIEUR ROMAIN GERLERO, SOCIETE MAISON GERLERO DU FONDS ARTISANAL BOULANGERIE-PATISSERIE SITUÉ 15, LE BOURG A BEUCROISSANT

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que :

- La commune est propriétaire du local commercial situé 15, le Bourg à Beaucroissant d'une surface totale de 102,30 m²
- Le Conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2020 a décidé d'acquérir le fonds de commerce et le matériel, dépendant de l'actif de la SAS BEAU CROISSANT, au profit de la commune au montant de 3 000 euros pour éviter de perdre une activité commerciale de boulangerie dans un souci de maintenir une activité économique et commerciale au sein du village.
- Le conseil municipal dans sa séance du 12 mai 2021 a décidé de signer un bail de location-gérance avec Monsieur Pascal BENOIT, SARL L'ATELIER DE MARCEL au 1^{er} juin 2021.
- Monsieur Pascal BENOIT, SARL L'ATELIER DE MARCEL a décidé de mettre fin au contrat de location-gérance au 31 janvier 2024.

Monsieur le Maire précise au Conseil municipal que :

- La commune a publié une annonce sur un site spécialisé et une vingtaine de candidats potentiels ont contacté la commune.
- La municipalité a choisi Monsieur Romain GERLERO, gérant de la SARL MAISON GERLERO, artisan boulanger-pâtissier accompagné pour sa mise en place par les Grands Moulins de Thuile (Morestel).
- La commune et Monsieur Romain GERLERO, gérant de la SARL MAISON GERLERO, se sont entendus sur une Location-Gérance du fonds artisanal du local commercial situé 15, le Bourg à Beaucroissant au rez-de-chaussée.

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT),

Vu la délibération du conseil municipal de Beaucroissant n° 2018-004 en date du 15 janvier 2018 constatant préalablement la désaffectation du domaine public du bien immobilier situé sur la parcelle AN 343, au centre bourg, à l'angle de la Rue du Bourg et de la Place Roger Blanc ; et approuvant le déclassement du bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée AN 343 du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal,

Vu la délibération N°2020_089 en date du 17 décembre 2020 approuvant l'acquisition du fonds artisanal de la boulangerie par la commune de Beaucroissant,

Considérant que la gestion du domaine privé communal relève de la compétence du Conseil municipal,
Considérant le souhait de la commune de maintenir une activité économique et commerciale, et de tout mettre en œuvre pour revitaliser son centre-bourg,

M. Manuel Gomez confirme la motivation de M. Romain Gerlero et ses compétences de pâtissier (ce qui n'était pas le cas du précédent boulanger). Il prévoit notamment une fournée de viennoiseries en fin de journée (sortie d'école). Il demande si le bail mentionne bien la jouissance de la terrasse. Il lui est répondu que cette terrasse ne figure pas dans le bail, mais fait l'objet par ailleurs d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Il estime rassurant que l'activité prévue au bail ne puisse pas changer de destination.

Il mentionne que le prix du four, soit 15 000€, se répartit pour 10 000€ en matériel et 5 000€ en frais d'installation.

Le conseil municipal,

Après en avoir débattu, à 16 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention :

- **Approuve** une location-gérance du fonds artisanal de la boulangerie, pâtisserie situé 15, le Bourg à Beaucroissant avec son local, son mobilier, ses agencements et son matériel d'exploitation du fonds de commerce entre Monsieur Romain GERLERO, gérant de la SARL MAISON GERLERO, et la Commune.

- **Fixe** le montant du **loyer mensuel à 680 euros hors taxes** soit **816 euros toutes taxes comprises**. Le loyer est indexé sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution. Le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire du bail, ainsi convenu entre les parties, le dernier indice connu à la date de l'indexation (Source INSEE - Indice 2023 T4 – 132,63) étant alors comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente, arrondi à l'entier supérieur.

- **Indique** que le locataire-gérant remettra au loueur un **dépôt de garantie** d'un montant de **680 euros hors taxes** soit **816 euros toutes taxes comprises**, correspondant à un mois de loyer.

- **Fixe** une **indemnité pour départ anticipé** avant l'expiration de la période de deux ans d'un **montant de 20 000 €** qui serait déterminée au prorata de la date de départ effective, soit une indemnité de **833,33 euros par mois non effectué**.

- **Indique que** cette location gérance sera consentie pour une **durée de deux ans à compter du 1^{er} mai 2024**. Elle sera renouvelable à la demande d'une des parties pour un an. A l'issue de cette période, le locataire-gérant aura la possibilité d'acquérir le fonds de commerce et l'ensemble du mobilier, agencement et matériel.

Il est convenu que si le locataire-gérant a procédé au cours du contrat de location-gérance au remplacement par ses soins du four de cuisson actuel répertorié en l'inventaire, le prix de cession sera diminué du montant de ce remplacement, installation comprise, pour un montant maximum de 15 000 euros sur facture.

- **Indique que** le loyer mensuel sera appliqué **pour la première fois le 1^{er} juillet 2024**.

- **Indique que** le contrat de location-gérance du fonds artisanal boulangerie-pâtisserie situé 15, le Bourg à Beaucroissant **est indissociable** de l'appartement communal au-dessus de la boulangerie. En cas de résiliation du contrat de location gérance, il y aura résiliation de plein droit du bail de location de l'appartement au -dessus de la boulangerie pâtisserie.

- **Autorise** le Maire ou son représentant, à signer le contrat de la location-gérance et tous documents afférents.

- **Charge** le Maire d'effectuer les démarches nécessaires à l'exécution de cette décision.

- **Dit que** la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet de l'Isère
- Madame la Trésorière de Bourgoin-Jallieu
- Monsieur Romain GERLERO, gérant de la SARL MAISON GERLERO,
- Maître Chaleil, Notaire en charge de l'acte

SIGNATURE D'UN BAIL DE LOCATION AVEC MONSIEUR ROMAIN GERLERO ET MADAME SOPHIE NAVARRO DE L'APPARTEMENT SITUE 15, LE BOURG A BEUCROISSANT (AU 1^{er} ETAGE DE LA BOULANGERIE PATISSERIE)

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que :

- La commune est propriétaire de l'appartement situé 15, le Bourg à Beaucroissant, au 1^{er} étage de la boulangerie pâtisserie, d'une surface habitable de 99,32 m² et composée de 3 pièces principales (séjour, 3 chambres + cuisine, salles de bains, wc, balcon).
- Cet appartement a été isolé intérieurement, remis aux normes, rénové entièrement (peinture, sols, plomberie, électricité, changement menuiseries), travaux non réalisés depuis sa création en 1983. Des travaux sont prévus pour l'installation d'un velux avec rideaux et l'isolation des combles ;
- Le Diagnostic de Performance énergétique établi par le cabinet DIAG YSY le 9 avril 2024 indique un logement en classe D ;

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal, que **Monsieur Romain GERLERO**, locataire gérant du fond artisanal de la boulangerie-pâtisserie situé au rez-de-chaussée et son épouse, **Madame Sophie NAVARRO** souhaitent louer l'appartement communal afin d'être à proximité de leur activité.

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT),

Vu le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale,

Vu la délibération du Conseil municipal de Beaucroissant n° 2018-004 en date du 15 janvier 2018, constatant préalablement la désaffectation du domaine public du bien immobilier situé sur la parcelle AN 343, au centre bourg, à l'angle de la Rue du Bourg et de la Place Roger Blanc ; Et approuvant le déclassement du bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée AN 343 du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal ;

Considérant que la gestion du domaine privé communal relève de la compétence du Conseil municipal,

Considérant la volonté communale de faciliter l'installation d'un nouveau boulanger dans le village,

M. Guy Carmona précise qu'un velux avec isolation a été installé dans une pièce aveugle de l'appartement au-dessus de la boulangerie pour permettre d'accueillir l'un des trois enfants du couple GERLERO.

Le conseil municipal,

Après en avoir débattu, à 16 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention :

- **Approuve la location** de l'appartement communal situé 15, le Bourg à Beaucroissant à **Monsieur Romain GERLERO**, locataire gérant du fond artisanal de la boulangerie-pâtisserie situé au rez-de-chaussée et sa femme, **Madame Sophie NAVARRO**.

- **Fixe** le montant mensuel **du loyer à 650 € toutes taxes comprises**. Le loyer est indexé sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution. Le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire du bail, ainsi convenu entre les parties, le dernier indice connu à la date de l'indexation (Source INSEE - Indice 2024 T1 – 143,46) étant alors comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente, arrondi à l'entier supérieur.

- **Précise** que le paiement du premier terme aura lieu **le 1^{er} juillet 2024**.

- **Fixe** la durée du contrat de location sur la durée initiale du contrat de location gérance, soit deux ans à compter du 1^{er} mai 2024. Le renouvellement se fera à la demande d'une des parties. Le renouvellement sera alors réputé être de 3 ans selon le principe des baux d'habitation.

- **Indique que** le locataire-gérant remettra au loueur un **dépôt de garantie** d'un montant de **650 euros**, correspondant à un mois de loyer.

- **Indique que** le contrat de location de l'appartement communal au-dessus de la boulangerie **est indissociable** du contrat de location-gérance du fonds artisanal boulangerie-pâtisserie situé 15, le Bourg à Beaucroissant. En cas de résiliation du bail de location de l'appartement, il y aura résiliation de plein droit du contrat de location-gérance.

- **Autorise** le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à ce bail de location.

- **Charge** le Maire d'effectuer les démarches nécessaires à l'exécution de cette décision.

- **Dit que** la présente délibération sera notifiée à :

- o Monsieur le Préfet de l'Isère,
- o Madame la Trésorière de Bourgoin-Jallieu
- o Monsieur Romain GERLERO et Madame Sophie NAVARRO
- o Maître Chaleil, Notaire en charge de l'acte

RESTRUCTURATION D'UN LOCAL OCCUPE PAR UN MEDECIN EN LOGEMENT COMMUNAL – MAISON L'ABBE – DEMANDE DE SUBVENTIONS

Monsieur le Maire précise au Conseil municipal que :

La commune est propriétaire de L'immeuble « Maison Labbé » située 115 rue Prosper Labbé composé de 2 étages. Une partie du rez-de-chaussée est utilisé par la bibliothèque municipale et l'autre partie est mise à disposition d'une association de la commune. Le local du 1^{er} étage était occupé par le Docteur LOZANO, médecin dans la commune depuis 1985 jusqu'à son départ à retraite en juillet 2023. Le deuxième étage est actuellement un local vide.

Les démarches menées par la municipalité pour accueillir un professionnel médical ou paramédical n'ont pas abouti. Aussi, le local du 1^{er} étage est non occupé depuis juillet 2023.

Il est proposé au Conseil municipal de transformer le local anciennement occupé par le Docteur LOZANO en logement communal.

Aussi, Il convient d'apporter des aménagements de transformation de ce local en logement communal mais également de réaliser des travaux de rénovation énergétique permettant d'améliorer significativement l'efficacité énergétique.

Actuellement, cet appartement est classé F en performance énergétique et climatique.

Il est rappelé l'obligation de performance énergétique pour la location d'un logement :

Il convient pour un nouveau loueur de viser la classe D compte tenu des interdictions à la location des logements de classe G dès 2025, de classe D dès 2028 et classe E en 2033.

La surface habitable est de 76,85 m².

Le projet porte sur l'aménagement de 3 chambres, un séjour-cuisine, une salle de bain et des toilettes.

Différents travaux seront réalisés : doublage/isolation, plomberie/sanitaires, électricité, chauffage, revêtement/plafonds/murs/sols, aménagement/cuisine.

Après consultation de 2 entreprises générales, l'estimation prévisionnelle des travaux s'élève à 42 721,20 € HT (sans TVA).

Le Département accompagne les communes dans le cadre du dispositif de soutien à la rénovation des logements communaux à hauteur de 15% du montant des travaux TTC sur réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique.

Territoire 38 accompagne les collectivités dans le cadre du dispositif de financement des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine bâti : le programme ISERENOV.

Ce dispositif permet de bénéficier d'une aide à hauteur de 50% des travaux subventionnables plafonnée à 48 000 € par an et par collectivité, en contrepartie de la cession des Certificats d'Economies d'Energies (CEE) à TE 38.

Ce dispositif est réservé aux communes dont TE38 perçoit la TCFE.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

AMENAGEMENT APPARTEMENT MAISON L'ABBE			
PLAN DE FINANCEMENT			
DETAIL	MONTANT	DETAIL	
TRAVAUX	42 721,20	DEPARTEMENT - SOUTIEN A LA RENOVATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX (15%)	6 408,18
		TE38 - ISERENOV (50% du poste isolation des murs)	3 762,00
		AUTOFINANCEMENT	32 551,02
TOTAL	42 721,20	TOTAL	42 721,20

Il est proposé au Conseil municipal que la commune sollicite l'aide du Département au titre du soutien à la rénovation des logements communaux et de TE38 au titre du dispositif ISERENOV pour la rénovation du logement communal au sein de la maison Labbé.

A la question de M. Christophe Fayolle demandant des précisions sur la nature de l'entreprise intervenante, il est répondu qu'il s'agit d'une entreprise en nom propre comme c'est le cas de nombre d'artisans. Il demande également ce qu'il se passe en cas de dépassement de devis.

M. Guy CARMONA estime que ce cas ne se présentera pas car les devis successifs ont été minutieusement discutés et que l'entrepreneur est par ailleurs un professionnel expérimenté. Il précise également, sur la base du plan projeté, que la principale difficulté du chantier sera d'amener l'eau dans la pièce à vivre.

Le conseil municipal,

Après en avoir débattu, à 16 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention :

- **Accepte** la réalisation des travaux pour le projet d'aménagement d'un appartement au sein de la maison Labbé d'un coût prévisionnel de 42 721,20 € HT (sans TVA).
- **Sollicite** l'aide financière du Département au titre du soutien à la rénovation des logements communaux.
- **Sollicite** l'aide financière de TE38 au titre du dispositif ISERENOV pour la rénovation du logement communal au sein de la maison Labbé.
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à céder à TE38 les Certificats d'Economie d'Energie (CEE), qui seront générés par cette opération.
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à constituer et déposer les dossiers de demande de subvention correspondants.
- **Dit que** la présente délibération sera notifiée à :
 - Monsieur le Préfet de l'Isère
 - Monsieur le Président du Département de l'Isère
 - Monsieur le Président de TE38
 - Madame la Comptable publique de Bourgoin-Jallieu

COMPTE RENDU DES DECISIONS DU MAIRE PRISES DANS LE CADRE DE SES DELEGATIONS

2024-005	AMI	Renouvellement adhésion AMI	année 2024	497,88 € par la commune
2024-006	AMR38	Renouvellement adhésion AMR	année 2024	106 € par la commune
2024-007	TICHODROME	Renouvellement adhésion Tichodrome	année 2024	288,75 € par la commune

Décision municipale N°2024_015 du 28 mars 2024 : CESSION D'OBJETS MOBILIERS (*appartenant à la succession POMMIER qui est close depuis 2022*).

Monsieur le Maire précise que ces objets mobiliers ont été estimés par France Domaine qui a jugé que la commune pouvait en disposer. Les meubles ont été cédés pour 350 €.

Le conseil municipal,

Après en avoir débattu,

- **Prend acte** des décisions du Maire prises dans le cadre de ses délégations.
- **Dit que** la présente délibération sera notifiée à :
 - Monsieur le Préfet de l'Isère

AUTRES SUJETS D'INFORMATION

Construction du nouveau bâtiment destiné aux services techniques

Le permis de construire a été obtenu pour ce local de 200 m², dont le toit accueillera des panneaux photovoltaïques des 2 côtés et qui sera doté d'une cour en enrobé. Une consultation d'entreprise va être lancée sous la responsabilité de l'architecte JF. PEPILLO. Il abritera le matériel de la Foire. La livraison du bâtiment est prévue pour mars 2025.

Maison NARDY

La Commission d'urbanisme du 23 avril a examiné les réponses apportées par Florian COSTE aux conditions posées par la commune, ainsi que l'avant-projet proposé par l'architecte et l'état descriptif de division préalable à la création d'une copropriété. Elle a donné un feu vert à la suite des opérations tout en relevant un certain nombre de points à éclaircir dans l'avant-projet (positionnement des pompes à chaleur, nécessité d'une gaine d'extraction des fumées, nivellement du sol entre la terrasse et l'entrée du restaurant).

Immeuble PLURALIS

La commune étudie le principe d'une convention de concession pour les places de stationnements afférentes aux appartements créés. Ce principe vaudra également pour la maison Nardy. Les places concédées seront situées sur le parking actuel. Cette procédure évite à la commune de céder le domaine public.

L'aménagement de la place

Pour pouvoir sélectionner avant l'été une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte-paysagiste, bureaux d'étude divers, etc.), la commune se fait accompagner par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Les travaux qui devraient démarrer en 2025 iront prioritairement au mail planté construit devant la salle des fêtes et se prolongeant devant l'école. Il est prévu que la commune finance ce projet à hauteur prévisionnelle de 200 000 € sur ses ressources propres et emprunte également 500 000 €.

La rénovation de l'église

La commune est en attente d'un 3^e devis pour choisir le maçon qui rénovera les façades. Les travaux devraient être engagés cette année et poursuivis ensuite par la rénovation intérieure avec l'aide de l'association Rénov'Église.

Le bilan provisoire de la Foire d'avril

700 exposants, peu d'interventions de la Croix Rouge, une impression de foire plus propre et plus calme. Les visites officielles se sont bien déroulées. Les parkings associatifs ont rapporté au total 30 000 € et tout s'est bien passé à l'exception d'une association qui a pratiqué un prix de parking non contractuel plus élevé.

La séance étant close, elle est levée à 20h28
Beaucroissant, le 26 avril 2024.

**La secrétaire de séance,
Sylvie FIGUET**

**Le Maire,
Antoine REBOUL**