

COMMUNE DE LARNAS

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JUIN 2024

Approuvé en séance du conseil municipal du 16 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le dix-sept juin l'assemblée régulièrement convoquée le 11 juin 2024, s'est réunie sous la présidence de CHAZAUT Bernard

Sont présents : CHAZAUT Bernard, GRAS Pamela, CHARBONNIER Gilles, CHEVILLARD Audrey, COMTE Audrey, FIJEAN Mélanie, PIPERAUX Cécile, STEL Aurélien

Représentés : Fabrice GARDE

Excusés : DELAYE Philippe, GUERIN Nicolas

Secrétaire de séance : CHEVILLARD Audrey

Monsieur le Maire ouvre la séance à 18h00.

Il fait l'appel et fait passer la feuille de présence.

Il constate que le quorum est atteint, le conseil pourra valablement délibérer sur l'ordre du jour prévu.

Le Conseil municipal désigne Mme Audrey CHEVILLARD comme secrétaire de séance.

Elle rappelle l'ordre du jour de la séance :

- *Approbation du compte-rendu de la séance du 15/04/2024,*
- *SDE 07 / Annulation de la délibération n°D2022063 du 30/11/2022 "Sortie du groupement d'achat d'énergie",*
- *CC DRAGA / Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU 2022-2027,*
- *CC DRAGA / Annulation de la délibération n°D2022070 du 30/11/2022 " Répartition du produit de la taxe d'aménagement entre la commune et la CC DRAGA",*
- *Remboursement d'un achat à une élue (radiateur buanderie),*
- *Questions diverses.*

La secrétaire de séance donne lecture du procès-verbal de la séance du 15/04/2024.

Le procès-verbal du 15/04/2024 est adopté à l'unanimité.

D2024024 SDE 07 / ANNULATION DE LA DÉLIBÉRATION N°D2022063 DU 30-11-2022
"SORTIE DU GROUPEMENT D'ACHAT D'ÉNERGIE"

Gilles Charbonnier explique que la délibération n°D2022063 intitulée « SDE07 / Sortie du groupement d'achat d'énergie » prise le 30/11/2022 n'avait pas lieu d'être; il convient donc aujourd'hui de l'annuler afin de pouvoir réintégrer ce groupement d'achat d'énergie et bénéficier des "tarifs bleus" pour l'électricité (tarifs réglementés par l'autorité publique) que la commune de Larnas est en droit de solliciter en tant que commune de moins de 5000 habitants.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal accepte à l'unanimité, d'annuler la délibération n°D2022063 « SDE07 / Sortie groupement d'achat d'énergie » du 30/11/2022.

Vote :

Nombre de votants	POUR	CONTRE	ABSTENTION
9	9	0	0

Délibération adoptée

D2024025 CC DRAGA / APPROBATION DE L'AVENANT 1 À LA CONVENTION
D'OPAH-RU 2022-2027

Vu

- La délibération n°2012-60 du conseil communautaire de la CC DRAGA en date du 24 mai 2012 relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la Communauté de communes du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche pour la période 2012-2017 ;
- La délibération n°2021-071 du conseil communautaire de la CC DRAGA en date du 22 avril 2021 relative à la dernière prorogation du PLH pour une durée de 3 ans ;
- La délibération n°2022-075 du conseil communautaire de la CC DRAGA en date du 30 juin 2022 relative à l'approbation des conventions d'OPAH-RU 2022-2027 et du POPAC La Jeannette 2022-2025,
- La délibération n°D2022039 du conseil municipal en date du 29/06/2022 relative à l'approbation des conventions d'OPAH-RU 2022-2027 et du POPAC La Jeannette 2022-2025,
- L'avis favorable du délégué de l'ANAH dans la région sur le projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU, en date du 7 mai 2024,
- L'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche sur le projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU, en date du 30 avril 2024,
- La mise à disposition du public du projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU du 5 avril 2024 au 5 mai 2024 au siège de la Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche et sur le site internet de la CC DRAGA, en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant

- Que la refonte nationale des aides à la rénovation des logements de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), entrée en vigueur au 1er janvier 2024, nécessite de réviser les aides locales mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027;
- Que les modifications figurant dans le projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU répondent aux principes suivants :
 - Enveloppes financières globales d'aides aux travaux inchangées par rapport à la convention initiale;
 - Augmentation du niveau de financement global des projets de travaux visant à réduire les restes à charge pour les pétitionnaires (grâce à l'augmentation significative des taux d'aides et plafonds de l'ANAH) ;

- Aides communales inchangées (taux, plafonds, montants forfaitaires) ;
 - Simplification des périmètres d'éligibilité aux aides sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers (1 seul et unique périmètre pour les aides du secteur renforcé, la prime de lutte contre la vacance et l'opération façade intercommunale) ;
 - Recalibrage de certains objectifs (nombre de dossiers de propriétaires occupants) au regard du bilan 2022-2023 de l'OPAH-RU ;
 - Aides aux travaux de la CC DRAGA priorisées sur des rénovations de grosse ampleur, répondant aux enjeux de :
 - Lutte contre la vacance et l'habitat le plus dégradé ;
 - Reconquête de parc bâti existant en favorisant le recyclage foncier pour la production de logements (sans consommation d'espace) ;
 - Lutte contre l'habitat indigne ;
 - Production de logements locatifs privés conventionnés de qualité, à loyers et charges maîtrisés ;
 - Mise à jour de la liste des immeubles prioritaires au regard des diagnostics réalisés par URBANIS sur la période 2022-2023 ;
- Que les modifications figurant dans le projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU sont sans incidence sur le montant global du marché de suivi-animation confié à URBANIS.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré

- **Approuve** à l'unanimité les termes de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU 2022-2027 ;
- **Autorise** à l'unanimité M. le Maire à signer cet avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Vote :

Nombre de votants	POUR	CONTRE	ABSTENTION
9	9	0	0

Délibération adoptée

D2024026 CC DRAGA / ANNULATION DE LA DÉLIBÉRATION N°D2022070 DU 30-11-2022 "RÉPARTITION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ENTRE LA COMMUNE ET LA CC DRAGA"

Vu La délibération n°D2022070 de la commune relative aux conventions de répartition de taxe d'aménagement en date du 30/11/2022,

Considérant la proposition de la commission des finances de la CC DRAGA en date du 30 avril 2024,

M. le Maire rappelle la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 - article 109, qui avait obligé la Communauté de communes DRAGA à proposer une convention de répartition de taxe d'aménagement aux communes. Le législateur (2^{ème} loi de finances rectificative 2022) est cependant revenu sur ce dispositif laissant libre choix aux collectivités sur la mise en place de ce partage.

Les propositions sur le territoire de la CC DRAGA étaient les suivantes :

- Maintien de l'autonomie des communes dans la fixation de leur taux : pas de transfert du pouvoir d'instauration de la taxe d'aménagement à la communauté de communes.
- Répartition de la taxe : les communes reversent 1 point de leur taxe à la communauté de communes (hors zones à vocation économique)
- Zones d'activités : reversement de la totalité de la taxe d'aménagement à la Communauté sur les zones à vocation économique figurant dans les documents d'urbanisme

Dans le cadre du pacte financier et fiscal mis en œuvre, Il est proposé d'exclure du reversement de la taxe d'aménagement la partie perçue en dehors des zones d'activités, mais de conserver le

reversement de la totalité de la taxe d'aménagement à la Communauté sur les zones à vocation économique des documents d'urbanisme.

Par ailleurs, les communes étant compétentes dans la fixation de leurs taux, elles harmoniseront celui-ci sur les zones à vocation économique.

Il est rappelé que, pour que cette décision puisse être effective, elle doit être prise par délibération concordante dans les communes concernées et à la Communauté.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré

- Acte l'annulation de la délibération n°D2022070 du 30/11/2022,
- Approuve la convention de répartition de taxe d'aménagement entre la Communauté de communes et les communes de Bourg Saint Andéol, Larnas, Saint Just d'Ardèche, Saint Marcel d'Ardèche et Viviers,
- Autorise le Maire à signer la convention (modèle en annexe à la présente délibération).

Vote :

Nombre de votants	POUR	CONTRE	ABSTENTION
9	9	0	0

Délibération adoptée

D2024027 REMBOURSEMENT D'UN ACHAT A UNE ÉLUE

M. le Maire explique que Mme Pamela GRAS a acheté sur ses fonds propres un radiateur pour la buanderie des gîtes à Amazon afin de bénéficier d'un tarif très intéressant.

Mme Gras présente au conseil la facture de l'équipement et Monsieur le Maire demande au conseil municipal d'accepter de rembourser l'élue de sa dépense d'un montant de 79.90€ TTC (soixante-dix neuf euros et quatre-vingt dix centimes).

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal accepte de rembourser à Mme Pamela GRAS la somme de 79.90€ et charge le secrétariat de mairie de faire le mandat sans délai.

Vote :

Nombre de votants	POUR	CONTRE	ABSTENTION
9	9	0	0

Délibération adoptée

D2024028 GITE L'ÉRABLE / LOCATION LONGUE DURÉE

Monsieur le Maire explique qu'il a été sollicité par une personne souhaitant acheter un terrain à bâtir à proximité du village de gîtes de Larnas. Cette personne souhaiterait loger sur place pendant les négociations d'achat du terrain puis pendant la construction de sa maison individuelle.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de lui louer le **gîte L'ERABLE n°133006** (2 places), **à partir du 14 septembre 2024 et jusqu'au 31 janvier 2025**, dans un premier temps, avec possibilité de prolongation de la location jusqu'au 31 mars 2025 le cas échéant. La municipalité pourrait lui proposer un BAIL MOBILITE.

Il propose au conseil municipal de se prononcer sur la teneur du bail suivant :

BAIL MOBILITE (Soumis au titre 1er Ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

LA MAIRIE DE LARNAS, représentée par le Maire Bernard CHAZAUT, autorisé par la délibération n°xxx du xxx
désignée ci-après « le bailleur »;

Mme xxx, née le xxx à xxx
désigné ci-après « la locataire ».

Il a été convenu ce qui suit :

Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement via un **bail mobilité** justifié par la situation actuelle du locataire :

- formation professionnelle
- études supérieures
- contrat d'apprentissage
- stage
- engagement volontaire dans le cadre d'un service civique
- mutation professionnelle
- mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle

x autre : LOGEMENT TEMPORAIRE PENDANT L'ACHAT D'UN TERRAIN ET LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION À PROXIMITÉ

A. Consistance du logement

Localisation du logement : Gîte **L'ÉRABLE** situé au 236 chemin du sang de pierre, 07220 LARNAS

Type d'habitat : immeuble ~~collectif~~ / **individuel**

Régime juridique de l'immeuble : ~~eopropriété~~ / **monopropriété**

Période de construction : **1988**

Surface habitable : **51 m²**

Nombre de pièces principales : **3**

Autres parties du logement : **TERRASSE**

Éléments d'équipements du logement : **tout équipé / tout meublé**

Modalité de production de chauffage : **individuel** clim réversible + convecteurs + cheminée bois bûches

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **individuel** / ~~collectif~~

B. Destination des locaux : Usage d'habitation en bail mobilité meublée uniquement

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : **Gîte meublé, 1 chambre, 1 cuisine et 1 salon tout équipé**

D. Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : **PARKING EXTERIEUR, JARDIN, PISCINE**

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **14 SEPTEMBRE 2024**

B. Durée du contrat : **4,5 mois soit jusqu'au 31 JANVIER 2025** avec possibilité de prolongation du bail jusqu'au 31 MARS 2025.

C. Résiliation du contrat : Rappel article 25-15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer : Montant du loyer mensuel : €.

B. Charges : **Il n'y a pas de charges supplémentaires hormis la taxe de séjour qui est due à raison de 1,30€ par nuit et par personne adulte.** La taxe de séjour sera facturée mensuellement en sus du loyer selon le nombre de nuits réel du mois. (voir détail en annexe).

C. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : mensuelle ;
- Paiement : à échoir ;
- Date ou période de paiement : au plus tard le 5 du mois ;
- Lieu de paiement : paiement reçu par le bailleur

V. Travaux

Nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location :

PAS DE TRAVAUX

VI. Garanties

Rappel article 25-17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

VII. Clause de solidarité

Rappel article 25-13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Il est prévu que le bail sera résilié immédiatement et de plein droit dans les cas suivants, si bon semble au bailleur :

1) deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie

2) un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire

3) troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le locataire refusait de quitter les locaux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du locataire.

Il est enfin précisé que le locataire est tenu des obligations du présent bail jusqu'à libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce nonobstant l'expulsion.

IX. Honoraires de location NEANT

Le bailleur, signé le _____ La locataire, signé le _____

Après en avoir délibéré le conseil municipal :

- décide de fixer le loyer mensuel à **550,00€ CINQ CENT CINQUANTE EUROS**,
- précise que la taxe de de séjour sera perçue **en plus du loyer** au tarif en vigueur (à savoir 1,30€ par personne adulte et par nuit),
- autorise le maire à signer un "**bail mobilité**" avec la personne demandeuse, dans les conditions évoquées dans le modèle ci-dessus,
- charge le secrétariat de mairie de mettre en place tous les éléments administratifs et financiers nécessaires à la mise en place de ce bail.

Vote :

Nombre de votants	POUR	CONTRE	ABSTENTION
9	9	0	0

Délibération adoptée