

## PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 avril 2025 20H00 à la salle Maurice Nicolas

Présidente de séance : ROBERT Karine, Maire

Présents : ROBERT Karine, BRUN Marc, MORLE Patrick, FIALON Philippe, GOUYS, Jean, RUSSO Anne-Sophie, SARRASIN Myriam, BADIA Armand, REYNAUD Sylvie, CHIROUZE Séverine.

Procurations : PONTAL Stéphanie a donné procuration à MORLE Patrick, FRECHET Norbert a donné procuration à BRUN Marc

Absents excusés : PONTAL Stéphanie, FRECHET Norbert, LHOPITEAU Eric

Secrétaire de séance : M MORLE Patrick

La séance a été ouverte à 20H00.

### **ORDRE DU JOUR :**

- 1/ Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 18 février 2025
  - 2/ Compte de gestion et compte administratif 2024 – Affectation des résultats
  - 3/ Vote des trois taxes locales
  - 4/ Ligne de trésorerie interactive
  - 5/ Budget primitif 2025 M57
  - 6/ Choix de gestion des logements saisonniers communaux et bi-communaux
  - 7/ Site thermal : Avenant convention tripartite
  - 8/ Convention financière SITHERE/Commune de Meyras concernant le restaurant « La Terrasse des thermes »
  - 9/ Contrat de location gérance du restaurant « La Terrasse des thermes »
- Informations diverses aux élus

### **En préambule**

Le conseil valide l'ajout du point 9 à l'ordre du jour

Armand BADIA prend la parole et exprime son mécontentement sur plusieurs points :

L'envoi de tous les documents pour la préparation du CM en plusieurs mails

La synthèse qui n'est pas assez détaillée dont le point sur les taxes. Armand BADIA aurait voulu que soit notée sur cette synthèse la volonté du Maire.

Les procès-verbaux ne reprennent pas en intégralité les débats

Mme Le maire lui explique que les documents étant volumineux il n'est pas possible de les envoyer en un seul mail car le compte administratif, le compte de gestion ainsi que le budget prévisionnel ont été transmis dans leur intégralité et représentent plus d'une cinquantaine de pages sans compter les autres documents qui ont été transmis.

Mme Le maire lui rappelle que les élus ont à leur dispositions tous les documents préparatoires en amont même s'ils sont envoyés en plusieurs mails.

Concernant la synthèse pas assez détaillée : Mme Le Maire lui rappelle qu'il a été envoyé beaucoup de documents qui expliquent de manière très précise les différents points de l'ordre du jour. Quant au point sur les taxes, Mme Le Maire lui rappelle qu'il n'est pas opportun qu'elle note sur la synthèse son choix, puisque le but est d'en débattre tous ensemble et de ne pas influencer les élus. De plus Mme Le maire précise que dans le budget prévisionnel a été repris le même montant que le CA 2024.

Mme Le Maire termine en indiquant à Armand BADIA que les procès-verbaux sont une synthèse du conseil municipal Séverine Chirouze lui rappelle que les comptes rendus d'opposition ne reprennent pas l'exactitude des faits lors des séances du conseil municipal, qu'il est également noté des interprétations qui n'ont pas du tout été exprimées lors des conseils municipaux. Mr Armand BADIA lui répond qu'il fait ce qu'il veut.

Brun Marc lui rappelle les différentes obligations que doit avoir un conseiller municipal d'opposition.

### **1/ Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 18 février 2025**

Armand BADIA fait remarquer que les procès-verbaux ne rapportent toujours pas suffisamment ses propos.

Le conseil municipal à 10 voix pour, 0 abstention et 2 contre (Armand BADIA et Myriam SARRASIN) approuve le procès-verbal du 18 février 2025.

### **2/ Compte de gestion et compte administratif 2024 – Affectation des résultats**

Intervention inopinée d'une personne dans le public pendant la présentation par Madame le Maire de la synthèse du compte administratif. Au bout d'une minute de prise de parole, Mme Le Maire est interrompue par cette personne qui se dirige vers les élus et prend la parole sans aucune autorisation. Madame le maire lui rappelle les règles applicables au public qui ne doit pas intervenir pendant le déroulement du conseil, règles qu'il connaît parfaitement compte tenu qu'il a été adjoint et conseiller municipal pendant plusieurs années. La personne répond à Mme Le maire qu'il connaît « les risques encourus ». Mme Le Maire lui demande une deuxième fois de retourner s'asseoir.

Mme Le Maire lui rappelle que le public a le droit d'assister à la séance mais pas d'y participer.

L'incident étant clos, Madame le maire reprend la présentation et le commentaire des documents transmis aux élus préalablement au conseil (soit l'intégralité du compte de gestion et du compte administratif ainsi que le tableau de synthèse CA 2024).

L'exercice 2024 se termine par un excédent en recettes de fonctionnement de 216 692,23 € et avec un excès total de financement de 112 172,36 €.

Les restes à réaliser en dépenses d'investissement s'élèvent à 232 000 € et en recettes d'investissement à 405 101 €. Des documents complémentaires d'analyse sont présentés en séance afin d'explicitier les principaux postes de dépenses et de recettes ainsi que leur variation par rapport à l'année précédente.

Madame le maire précise le détail des subventions accordées en 2024. Concernant une subvention d'ETAT, Armand BADIA conteste son intégration dans les RAR au motif qu'elle n'est pas garantie. Madame le maire répond qu'elle s'appuie sur un accord de principe et qu'en cas de refus, le budget restera malgré tout équilibré.

Elle expose par conséquent les résultats d'affectation comme suit :

- 216 692,23 € affectés au compte 002 excédent de fonctionnement reporté

Madame le maire sort de la salle et sous la Présidence de Monsieur Marc BRUN, premier adjoint au maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- décide à 11 voix pour d'approuver le Compte de Gestion
- décide à 9 voix pour et 2 abstentions (Armand BADIA et Myriam SARRASIN) d'approuver le Compte Administratif dont les résultats sont conformes à ceux du compte de gestion dressé par monsieur le trésorier de la trésorerie d'Aubenas
- décide à 9 voix pour et 2 abstentions (Armand BADIA et Myriam SARRASIN) d'approuver l'affectation des résultats

### **3/ Vote des trois taxes locales**

Pour rappel un document de synthèse a été transmis par mail aux élus avant le conseil municipal sur lequel figure les différents scénarii avec le montant exact de l'augmentation des bases et des taux.

Pour rappel vote avec 2% d'augmentation en 2024 :

- Taxe foncière (bâti) : 31.57
- Taxe foncière (non bâti) : 86.23
- Taxe d'habitation RS : 7.81

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à 7 voix pour, 2 contre (Marc BRUN et Norbert FRECHET) et 3 abstentions (Jean GOUY, Patrick MORLE et Stéphanie PONTAL) de ne pas augmenter le taux des trois taxes locales.

### **4/ Ligne de trésorerie interactive**

Il est proposé d'établir une ligne de trésorerie d'un montant de 180 000 € pour une durée de 12 mois dans l'attente du versement des subventions accordées concernant les travaux du commerce multi-services. Le taux d'intérêt applicable ESTER+1% de marge.

Le conseil municipal approuve à 10 voix pour et 2 abstentions (Armand BADIA et Myriam SARRASIN) la ligne de trésorerie mentionnée ci-dessus et autorise madame le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

## 5/ Budget primitif 2025 M57

SECTION DE FONCTIONNEMENT					
DEPENSES			RECETTES		
011	Charges à caractère général	447 646.63 €	013	Atténuation de charges	20 000.00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	437 400.00 €	70	Produits des services	61 000.00 €
65	Autres charges de gestion courante	115 069.55 €	73	Impôts et taxes	157 488.00 €
66	Charges financières	30 000.00 €	731	Fiscalité locale	335 872.00 €
67	Charges exceptionnelles	972.00 €	74	Dotations et participations	298 230.38 €
68	Dotations aux provisions	1 000.00 €	75	Autres produits et gestion	135 000.00 €
014	Atténuation de produits	2 000.00 €	042	Opérations d'ordre entre sections	10 000.00 €
023	Virement à la section d'investissement	140 467.04 €		TOTAL	1 017 590.38 €
042	Opérations d'ordre entre section	59 727.39 €	R002	RESULTAT REPORTE	216 692.23 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>		<b>1 234 282.61 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>		<b>1 234 282.61 €</b>

SECTION D'INVESTISSEMENT					
DEPENSES			RECETTES		
21	Immobilisations corporelles	241 500.00 €	13	Subventions d'investissement	18 030.00 €
23	Immobilisations en cours	91 000.00 €	165	Dépôts et cautionnements reçus	8 000.00 €
16	Remboursement d'emprunts	142 500.00 €	10	Dotation fonds divers Réserves	90 000.00 €
204	Subventions d'équipement versées	20 000.00 €			
040	Opérations d'ordre entre sections	12 000.00 €	021	Virement de la section de fonctionnement	140 467.04 €
20	Immobilisations corporelles	3 750.00 €	16	Dettes – Autres organismes, part.	42 353.21 €
	TOTAL	510 750.00 €	040	Opérations d'ordre entre sections	59 727.39 €
001	SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE	60 928.64 €		TOTAL	398 577.64 €
	Restes à réaliser	232 000.00 €		Restes à réaliser	405 101.00 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>		<b>763 678.64 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>		<b>763 678.64 €</b>

Mme Le Maire expose les différents axes d'orientation pour 2025 : Finalisation du commerce multiservices, végétalisation de l'école, rénovations de bâtiments, audit énergétique de l'école, sécurisation et aménagement de l'Impasse des Micocouliers, sécurisation de Pont de Veyrières.

Maintien des subventions aux associations et du budget d'animation.

Enveloppe budgétisée d'un montant de 5 000,00 € max pour un projet par le conseil municipal des jeunes.

Le conseil municipal approuve le budget primitif 2025 à 10 voix pour et 2 contre (Armand BADIA et Myriam SARRASIN) et 0 abstention.

## 6/ Choix de gestion des logements saisonniers communaux et bi-communaux

Il est proposé de choisir le mode de gestion des logements saisonniers communaux et bi-communaux suite à la résiliation du contrat de madame COURTIN.

Madame le Maire commente le document de présentation de la proposition de Happy Lock qui a été communiquée aux élus.

Cette société prendrait en charge la remise des clés, l'état des lieux entrées/sorties, la disponibilité auprès des locataires, le ménage, les check in/out, un contrat plateforme de réservation (mise en ligne des annonces sur Airbnb) où une commission de 10% sera appliquée en plus des 15% de base.

La gestion des réservations et des contrats sera effectuée par la mairie.

A terme il sera prévu un budget annexe et la création d'une régie de recettes.

Pour cette année ce sera géré sur le compte général des dépenses et des recettes.

Armand BADIA attire l'attention sur le risque de cohabitation difficile entre la population des curistes et celle d'Airbnb.

Madame le maire explique que cette organisation est en test cette année pour répondre à une situation d'urgence et fera l'objet d'un bilan.

Le conseil municipal décide à l'unanimité de confier la gestion des logements saisonniers communaux et bi-communaux à la société Happy Lock et autorise madame le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

## **7/ Site thermal : Avenant convention tripartite**

La société des thermes n'exploite plus le restaurant depuis 2 ans et ne souhaite plus en assurer la gestion. Il est proposé d'établir un avenant à la convention tripartite liant la commune de Meyras, le SITHERE et la société des Thermes pour l'exploitation du site thermal afin de modifier l'assiette des biens du complexe thermal en supprimant les box 1 à 4 du restaurant « La Terrasse des thermes » et ce afin de les réintégrer dans le domaine patrimonial de la commune de Meyras.

Le conseil municipal approuve à l'unanimité l'avenant selon les termes évoqués ci-dessus et autorise Madame le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

## **8/ Convention financière SITHERE/ Commune de Meyras concernant le restaurant « La Terrasse des thermes »**

Il est proposé de réintégrer le restaurant dans le patrimoine communal :

Par avenant n° 4 à la convention tripartite, les anciens box 1 à 4 seront sortis de l'assiette des biens dédiés à l'exploitation du complexe thermal. La commune réintègre ces biens désormais rénovés dans le patrimoine communal.

Il convient d'autoriser Madame le Maire à signer cette convention avec le Président du SITHERE.

Le conseil municipal, à l'unanimité, approuve et autorise Madame le Maire à signer ladite convention.

## **9/ Restaurant « La Terrasse des termes » - Contrat de location gérance**

Afin de conforter l'activité économique et répondre aux attentes des curistes, la commune souhaite le maintien d'une offre de restauration sur le site thermal de Neyrac. La réintégration du restaurant « La Terrasse des termes » dans le patrimoine communal permet de mettre en place cette offre. Dès lors, il est proposé d'établir un contrat de location gérance pendant la saison thermale 2025. Dans cette phase expérimentale, il est proposé d'appliquer un loyer calculé en pourcentage du chiffre d'affaires, soit 10%. Un point sera fait à l'issue de cette fin de saison, soit fin novembre, pour évaluer la viabilité de cette solution.

Le conseil municipal décide à 12 à l'unanimité d'établir un contrat de location gérance selon les termes évoqués ci-dessus et autorise madame le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

### **Informations diverses**

#### □ Le Marché Cévenol

La commune a reçu de l'avocat des gérants une 3<sup>ème</sup> proposition pour l'indemnité d'éviction qui s'élève à 53 000 € avec une date butée de réponse à fin avril. Sans réponse à cette date, ils demanderaient une expertise pour une indemnité d'éviction au tribunal du commerce.

En l'absence du bilan comptable permettant d'évaluer objectivement le fonds de commerce, il n'est pas donné suite à cette proposition à ce jour

#### □ Thermes de Neyrac-Les-Bains – point sur les travaux

Les travaux se poursuivent normalement et la date d'ouverture du 9 juin est confirmée.

#### □ Contentieux SCI des 3 vallées

Il n'y a plus de pièce versée au dossier depuis un an. Le juge a décidé de clôturer le dossier au 12 mai 2025 pour un jugement attendu d'ici septembre/octobre.

#### □ Multiservice le Meyrassou

Les travaux en sont au stade des finitions sur les abords extérieurs (Totem, candélabre) et équipements du WC public.

Le local est terminé et les gérants ont commencé leur installation. L'ouverture devrait se faire dans la semaine du 5 au 10 mai.

Le bail administratif est en cours de finalisation. Mme Le maire fait lecture du contenu du bail administratif :

Local à usage commercial situé Commune de MEYRAS, Impasse des Micocouliers

- Un commerce type épicerie de 200 m<sup>2</sup>
- Un restaurant/snack de 33 m<sup>2</sup>
- Un point relais colis
- Un point relais poste commerçant.
- Un point vente de Gaz

### **DESTINATION**

Ce contrat de location de nature administrative est consenti expressément par la Commune de MEYRAS sous l'obligation pour le PRENEUR, d'affecter les biens immobiliers sus-désignés aux activités suivantes, sans faculté de disjonction ou de suppression partielle ou temporaire :

- ACTIVITE DE RESTAURATION RAPIDE (SNACK)
- COMMERCE DE PROXIMITE DE TYPE EPICERIE (VENTE EN DETAIL)
- ORGANISATION D'EVENEMENT
- DÉBIT DE BOISSONS
- POINT VENTE GAZ
- POINT RELAIS
- PAIN , VIENNOISERIE

## **LOYER – FISCALITE**

Le loyer mensuel est fixé à la somme de **500 (CINQ CENT) euros**.

**Le loyer est dû de manière trimestrielle à terme échu.**

**Pour exemple : le loyer pour les mois de JANVIER-FEVRIER-MARS est ainsi dû au 31 MARS.**

## **CHARGES**

Le PRENEUR rembourse s'il y a lieu, au BAILLEUR les taxes locatives de toute nature, mais également les taxes et impôts *prorata temporis* incombant habituellement au propriétaire, ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-après.

Il devra souscrire personnellement les abonnements d'eau et d'assainissement, d'électricité, de chauffage et de téléphone, et s'acquitter régulièrement des consommations. Néanmoins afin de soutenir le démarrage de l'activité, le bailleur prendra à sa charge les factures d'eau et d'électricité pendant deux ans.

Le PRENEUR supportera également la taxe d'ordures ménagères au taux en vigueur sur la Commune de MEYRAS.

Une connexion internet sera fourni à la charge du PRENEUR.

Les consommations autre que le Commerce restent à la charge du BAILLEUR (toilettes publics, point d'eau extérieur ou autres...)

## **PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES**

Le loyer est dû de manière trimestrielle à terme échu par virement bancaire.

## **CONTRIBUTIONS – IMPOTS - TAXES**

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution économique territoriale, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son activité, auxquelles les preneurs sont ou pourront être assujettis.

Le BAILLEUR conservera à sa charge la taxe sur le foncier bâti et sur le foncier non-bâti ou tout autre impôt ou taxe qui leur serait substitué.

## **RESILIATION POUR UN MOTIF D'INTERET GENERAL**

Le présent bail pourra être résilié de façon unilatérale par le BAILLEUR pour un motif d'intérêt général.

Dans ce cas, une délibération du Conseil Municipal sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au PRENEUR, laquelle exposera ce motif et l'intention de la Commune d'user du bénéfice de la présente clause.

La résiliation pour un motif d'intérêt général pourra intervenir à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de 6 mois.

## **DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie est fixé à 500 € (CINQ CENT EUROS)

## **MODALITES D'EXERCICE DE L'ACTIVITE – CLAUSE EXORBITANTE POUR UN MOTIF D'INTERET GENERAL**

Le local étant destiné à permettre de répondre aux besoins des habitants en matière de commerce de proximité aux habitants locaux ainsi qu'aux touristes, le PRENEUR devra veiller à tenir son commerce ouvert aux heures normales d'ouverture pour ce type d'établissement et faire tout ce qui est nécessaire pour accueillir du mieux possible la clientèle.

Il devra en outre notamment :

- ▶ L'ouverture se fera dès 7h30.
  - ▶ Le service du midi est assuré 5 jours sur 7 en hors saison et 6 jours en haute saison, avec impérativement : ouverture pour le service du midi les mardis et mercredis.
  - ▶ Le dimanche sera proposé un brunch.
  - ▶ Le PRENEUR peut disposer d'une journée et demie maximum de fermeture par semaine qu'il pourra répartir à sa guise dès lors que les plages d'ouverture ci-dessus sont respectées en hors saison
- En haute saison, de mai à septembre, cette durée de fermeture est réduite à 1 journée.
- ▶ Le preneur aura la possibilité de prendre des congés en dehors de la haute saison.

Après échange en séance, le dépôt de garantie est augmenté à 1000,00 €

Un débat a lieu sur l'aide au démarrage de l'activité : prise en charge par la mairie des frais d'électricité et eau pour une durée de deux ans.

Les élus d'opposition (Armand BADIA et Myriam SARRASIN) sont contre cette aide

Deux élus de la majorité soumettent de réduire la durée de cette aide à 6 mois, un an.

Ce débat a duré presque 45 min et Mme Le Maire soumet à chacun d'y réfléchir et qu'elle reconsultera les élus avant la signature du bail pour avoir leur avis sur l'aide proposée.

**La Belle échoppe** : Ce local a été racheté par les frères ROYER qui ont déjà un magasin sur Rosières. Ils proposeront à la vente des produits locaux, fruits et légumes BIO.

**Végétalisation de l'école**

Les travaux seront terminés pendant les vacances de Pâques.

**SITHERE - embauche d'un médecin vacataire**

Les Thermes de Neyrac ont rencontré récemment une sérieuse difficulté : 100 curistes inscrits n'avaient pas de médecins ce qui compromettrait leur accueil malgré le salariat de deux médecins via le centre de santé à Neyrac et SODEXO.

En complément, les Thermes envisagent d'embaucher un médecin vacataire.

Bibliothèque

Une nouvelle bénévole s'est proposée pour assurer les permanences de la bibliothèque : Mme Christiane BERTRAND.  
Avec Alix RASSAT, elles remplaceront Mmes MEYNARD et FALCO qui ont souhaité cesser leur collaboration d'ici la fin de l'année.

Changement des modes de scrutin pour les prochaines élections municipales de 2026

Madame le maire expose les points clés de l'évolution attendue : Parité obligatoire, plus de panachage, possibilité pour la commune de présenter une liste de 13 candidats au lieu de 15.

Conseil Municipal des Jeunes

L'élection du conseil municipal des jeunes a eu lieu le 12 avril 2025 et comprend 5 membres (4 filles et 1 garçon)

Question des élus

Myriam SARRASIN demande des nouvelles du PESTRIN.

Madame le maire explique qu'il reste au propriétaire à régler certaines difficultés administratives.

Question d'un habitant rapportée par Armand BADIA

La barrière amovible à l'entrée de l'impasse des Micocouliers au niveau des WC publics a été démontée lors de la réalisation des travaux de voirie. Va-t-elle être remise en place ?

Réponse : elle sera remise en place dès que possible.

La séance est close à 23H30

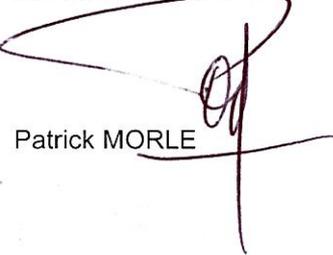
Le Maire,



Karine ROBERT



Le secrétaire de séance,



Patrick MORLE