

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BEAUREVOIR

Séance du Mardi 17 Septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de BEAUREVOIR, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie de BEAUREVOIR, sous la présidence de M. Christian WABONT, Maire.

Présents : M. Christian WABONT, M. Jean-Marie LELONG, Mme Séverine CZARNY, M. Guillaume WABONT, Mme Maryvonne COUILLART, M. Vincent LIBBRECHT, M. Raymond COMPAGNON.

Absents ayant donné pouvoir : Mme Adeline KHUN.

Absents excusés : Mme Angélique INACIO, M. Frédéric LEROY, Mme Sabine DE WILDE, M. Olivier VAN HYFTE.

Secrétaire de séance : M. Jean-Marie LELONG.

- Ouverture de la séance par Monsieur le Maire.
- Désignation du secrétaire de séance : M. Jean-Marie LELONG.

ORDRE DU JOUR

I - HOMMAGE A MADAME ANNE-MARIE GROUX

M. Le Maire souligne et rappelle l'engagement de Mme GROUX au niveau de la Municipalité.

Pour lui rendre hommage et ne pas l'oublier, M. le Maire propose de créer un espace floral, dédié à son nom avec une plaque rue de Ponchaux, après accord de la famille.

M. Le Maire propose de faire une minute de silence.

II - VISITE DU CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (Mission gratuite)

Le maire a saisi la direction des territoires dans le cadre du programme "accompagnement sur mesure" de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) en 2023.

La direction des territoires (DDT) est venue à Beaurevoir le 30 avril 2024 et le maire a présenté les différents projets pour lesquels un accompagnement est demandé.

Le 10 juin 2024, nous avons eu un retour pour préparer l'accompagnement, avec en particulier l'intervention du CAUE.

Le CAUE est venu le 12 juillet 2024 à Beaurevoir, et le maire a présenté les différents projets pour lesquels ils sont en capacité de nous accompagner gratuitement.

Le CAUE apporte un conseil paysagiste, urbaniste et architectural gratuit dans le cadre des projets suivants (les subventions possibles sont mises pour information, ce n'est pas l'objet de la mission du CAUE) :

Projet	Détails	Subventions possibles
Aménagement du cimetière communal	Suite travaux d'accessibilité : réaménagement, création d'un ossuaire, végétalisation	Végétalisation : fonds vert Travaux d'aménagement (et reprise des concessions abandonnées) : DETR/DSIL

Travaux à l'école	Fusion des écoles, accessibilité PMR, rénovation énergétique, cour "oasis"	Fonds vert, DETR/DSIL, EdurénoV (audits énergétiques)
Tour Jeanne d'Arc	Accompagnement sur la mise en valeur des abords de la tour, de la réfection des chemins jusqu'à la tour et la création d'un parking	Dans le cadre des travaux à la tour
Maison de santé	Extension de la MSP actuelle, travaux d'aménagement du nouveau local (annexe) à acquérir	DETR/DSIL, région
Stade de football	Travaux aux vestiaires (rénovation complète), travaux au stade (portes, structures)	FFF02, DETR/DSIL, région, API, fonds vert

Le CAUE va également apporter son conseil dans le projet de construction de salle polyvalente, mais ce projet est mis en suspens en raison de la priorité des sujets cités précédemment :

Projet	Détails	Subventions possibles
Construction d'une salle polyvalente - tiers-lieu de culture	Création d'une salle polyvalente, taille adaptée aux événements actuels et souhaitables (repas des anciens, concerts, cinéma, exposition historique, théâtre, ...)	DETR/DSIL (état), API (département), ACTe (région), autres

Le CAUE devrait envoyer prochainement une convention d'accompagnement que le maire signera.

III - MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE DE BEAUREVOIR

Le maire rappelle que, compte tenu de la demande exprimée par les bellovisiens, la municipalité souhaitait prioritairement installer en plus un chirurgien-dentiste et un orthophoniste. Il y avait eu un contact avec un orthophoniste, mais à l'époque elle ne pouvait pas attendre plusieurs mois et souhaitait s'installer immédiatement, ce qui n'était pas possible à Beaufort. Nous avons le contact avec deux chirurgiens-dentistes qui souhaitent s'installer et considèrent le faire à Beaufort. Nous avons donc imaginé une extension pour 2 cabinets, dont au moins 1 dentaire. Une gériatre était également intéressée pour un cabinet, à temps partiel. Après échanges avec les professionnels de santé de la MSP, il s'avère que ceux-ci ont des contacts avec des médecins généralistes qui souhaitent s'installer, potentiellement deux.

Le maire rappelle que tous les bellovisiens n'ont pas de médecin traitant malgré le fait qu'il y ait trois médecins généralistes à Beaufort. **L'accueil de nouveaux médecins généralistes pourrait donc répondre à un réel besoin.**

Mais cela viendrait contraindre le projet d'installation de chirurgiens-dentistes, qui répondrait également à un réel besoin.

M. Le Maire rappelle son souhait de mettre en place la téléconsultation.

Au final, une solution a été trouvée qui permette de satisfaire toutes les demandes. Aussi, monsieur le Maire présente les deux projets d'évolution de la maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) pour 2025 :

1. Extension du bâti existant pour y installer de nouveaux médecins généralistes

Il serait possible de construire deux cabinets de médecins généralistes en continuité du bâti existant de la MSP, jusqu'en limite séparative de la caserne des pompiers. Il pourrait être possible à l'avenir, sous réserve de travaux plus importants et plus longs, d'aménager le sous-sol pour y construire de nouveaux cabinets médicaux. Il y a lieu d'en tenir compte dès à présent en laissant l'espace nécessaire pour prévoir l'installation ultérieure d'un escalier et d'un ascenseur.

Une estimation réalisée en interne estime un coût des travaux pour la création de ces deux cabinets aménagés inférieur à 100'000€ HT. Plusieurs entreprises vont être sollicitées. Le conseil municipal sera amené à en délibérer ultérieurement.

2. Achat d'un bien immobilier rue de la poste pour y installer des chirurgiens-dentistes

Monsieur le maire propose d'acheter le bâtiment du kinésithérapeute retraité. Le bien est situé au 4 rue de la poste, dans la parcelle C1540 d'une contenance totale de 154 m², avec un bâti d'une surface au sol d'environ 90 m².

Des travaux de rénovation, d'aménagement, d'accessibilité PMR, de toiture et de peinture sont à prévoir.

Le coût de l'acquisition est de 38 000 € TTC, les frais de notaire seront à rajouter.

Monsieur le maire précise que dans l'hypothèse où l'installation des chirurgiens-dentistes ne se réaliserait pas, d'autres cabinets de santé ou soins, ou une autre utilisation pourrait en être faite. Que le coût d'acquisition est peu important, qu'il s'agit dans tous les cas d'un investissement intéressant pour l'avenir de la commune.

Guillaume Wabont, maire-adjoint, détaille aux membres du conseil municipal les discussions avec les chirurgiens-dentistes et l'ARS. Il a évoqué les aides à l'installation de ces professionnels de santé, ainsi que le zonage régional datant de 2013.

Après diverses discussions, le Conseil municipal, à l'unanimité :

Accepte d'acquérir le bien sus-mentionné,

L'acte de vente notarié sera réalisé en l'étude de maître Hervé Bernard.

Une délibération est prise en ce sens.

IV - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU CIMETIERE COMMUNAL

M. Le Maire informe l'assemblée des retours très positifs des bellovisiens pour l'aménagement du cimetière.

M. Le Maire rappelle que pour la mise en accessibilité PMR des allées principales du cimetière communal, le montant HT des travaux a été de **77 617.00 €**, le montant de la subvention « dotation d'équipement des territoires ruraux pour 2024 a été attribué pour **38 808.50 €**.

Pour rappel, ces travaux ont consisté à créer une allée centrale pour les personnes à mobilité réduite sur une largeur de 1 m 40. Ce cheminement piéton permet le passage de véhicules motorisés sans empiètement.

M. Le Maire est satisfait de l'entreprise qui a réalisé les travaux, déroulement parfait de cette opération.

M. Guillaume WABONT, précise qu'il y aura un Erratum dans le prochain belloflash, une coquille s'étant glissée.

V - TRAVAUX DE REHABILITATION DE LA TOUR JEANNE D'ARC : pré-bilan sanitaire, contrat de maîtrise d'œuvre (M. BRASSART Architecte du patrimoine, coûts estimatifs, subventions, démarches, candidatures à venir (Fondation du patrimoine, Fondation Stéphane Bern)

Monsieur le Maire rappelle que la mairie a sollicité les services compétents du ministère de la culture pour le projet de remise en état de la tour Jeanne d'Arc : ABF (architecte des bâtiments de France), DRAC (direction régionale des affaires culturelles) et SRA (service régional de l'archéologie). Ils nous ont recommandé les services de **Pascal Brassart, architecte du patrimoine**.

Celui-ci a réalisé un bilan sanitaire de la tour Jeanne d'Arc dont nous avons reçu le pré-rapport.

Sans rentrer dans les détails, sur le plan des altérations, les pathologies qui affectent la pierre sont liées au vieillissement inéluctable de l'ouvrage, aux effets du milieu (lacunes, érosion notamment éolienne, alvéolisation, colonisation biologique, contamination saline, actions anthropiques diverses). Certaines altérations résultent de restauration inappropriée, pathogène et/ou disgracieuse il y a une vingtaine d'années. Les parements sont presque complètement altérés.

Notre architecte, en lien avec l'ANF et la DRAC, propose une campagne de travaux en deux étapes :

1. La restauration en conservation du monument afin de le pérenniser pour les siècles à venir, et permettre de l'ouvrir au public
2. La restitution de la tour dans un état antérieur (tour de guet et/ou moulin), selon ce que la DRAC nous autorisera, et la valorisation de la tour, avec en particulier une station d'observation à l'intérieur. Initialement, la tour était beaucoup plus haute, d'au moins un mètre supplémentaire. Monsieur le Maire précise qu'il espère que le ministère de la culture acceptera au moins 2 projets différents, afin de pouvoir faire voter les bellovisiens.

L'aménagement paysager du site se fera également en parallèle de ces travaux, pour augmenter la visibilité, l'accessibilité, la sécurité, l'éclairage et la verdure du site.

Au préalable des travaux, il nous est nécessaire de réaliser les actions suivantes :

- Réaliser un contrôle de l'installation électrique existante, réparation si besoin, et obtention du compte rendu de vérification Q18 : l'électricien est venu le jeudi 5 septembre, en présence de Jean-Marie Lelong. N.B. : l'architecte estime le coût à 600€.
- Réaliser un diagnostic amiante et plomb avant travaux (obligatoire) : l'entreprise Diagamter de Cambrai est venue le vendredi 6 septembre, a inspecté la tour et a effectué quelques prélèvements. Le coût total s'élève à 505,83€ HT. Nous attendons le DAAT en retour. N.B. : l'architecte avait estimé le coût à 1200€.
- Prévoir un projet de paysagement des abords : en cours de réalisation par le CAUE - gratuit. N.B. : l'architecte estime le coût à 5000€
- Faire réaliser une étude historique et archéologique : . N.B. : l'architecte estime le coût à 5000€

Pour la première étape de travaux (restauration et conservation), comprenant la réfection des planchers, les maçonneries, la gestion des eaux pluviales, la réalisation d'élévations intérieures et les menuiseries, l'architecte estime un coût de travaux (surestimé de 8 % pour aléas) à 320'000€ HT (la commune récupère la TVA sur ces travaux).

Pour information, des demandes de subventions "publiques" seront à réaliser d'ici la fin d'année 2024 / le début de l'année 2025 :

- subvention DRAC à hauteur de 40 % du montant HT total : environ 130'000€
- dispositif régional d'aide à la restauration et à la valorisation du patrimoine protégé de la région Hauts-de-France à hauteur de 20 % du montant HT total : environ 65'000€
- subvention API (patrimoine digne d'intérêt) du département de l'Aisne à hauteur de 30 % du montant HT total : environ 95'000€

Des subventions "privées" pourront également être sollicitées en fonction des besoins, avec par exemple :

- le prix Patrimoine de la fondation Stéphane Bern, d'une valeur de 25'000€,
- le programme "sauver le patrimoine en péril" du loto du patrimoine, d'une valeur variable,
- le programme "patrimoine et tourisme local", d'une valeur de 100'000€,
- le programme "fonds impact", d'une valeur moyenne de 200'000€ par projet.

Une collecte de dons pourra également être lancée auprès des particuliers et entreprises via la fondation du patrimoine (avec défiscalisation pour les donateurs).

Monsieur Brassart, architecte du patrimoine, se propose d'être l'architecte qui dirige la phase 1 des travaux susmentionnés (estimés à 320k€ HT). Il nous a transmis un contrat d'architecte simplifié avec cahier des clauses particulières et proposition de mission. Il propose de rédiger un avant-projet définitif, de déposer le dossier de demande d'autorisation de travaux sur immeuble CMH (monument historique), de rédiger le projet de conception générale, de nous aider à passer le marché de travaux, de diriger les travaux et de suivre la comptabilité, de réaliser une assistance aux opérations de réception.

Son devis s'élève à 27'200€ HT pour cette mission, soit 8,5% du montant estimatif des travaux.

Après diverses discussions, l'assemblée :

- Décide de missionner, Monsieur Pascal Brassart, architecte du patrimoine, comme notre architecte pour la conduite des travaux de phase 1 de la tour Jeanne d'Arc.
- Autorise, Monsieur le maire, à signer tout acte relatif.

Une délibération est prise en ce sens.

VI - LOGEMENT COMMUNAL RUE DE PONCHAUX : Jugement et expulsion du locataire

M. Le Maire, informe l'assemblée du courrier en date du 5 septembre 2024 de la SEARL GOURDEAU ET ASSOCIES : Commissaires de Justice associés.

Dans cette affaire, l'huissier a procédé à la signification d'un procès-verbal de reprise en date du 27 Août 24, celui-ci rappelle qu'il convient d'attendre le délai légal de deux mois. Ce délai est laissé à l'occupant pour récupérer ses meubles.

Par conséquent, le logement sera libéré compte tenu des impératifs juridiques le 27 octobre 2024.

VII - LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT ET L'INSALUBRITE

La loi ALUR de mars 2014 puis la loi ELAN de novembre 2018 ont créé puis renforcé les procédures de déclaration de mise en location (DML) et d'autorisation préalable de mise en location (APML), autrement connu sous le nom de "permis de louer"

En application des articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peut instaurer le régime du permis de louer sur certaines zones de son territoire.

A défaut d'EPCI ou lorsque l'EPCI n'est pas compétent en matière d'habitat - et uniquement dans ces situations - la commune peut, par délibération de son conseil municipal, instaurer sur certaines zones de son territoire le dispositif d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

Il s'avère, après échanges entre la CCPV, la préfecture de l'Aisne et la direction des territoires de l'Aisne que la CCPV n'a pas la compétence habitat (compétence optionnelle), et que donc la commune de Beaurevoir a la compétence de l'instauration et de la mise en application du permis de louer.

Depuis mai 2020, la commune a engagé 10 procédures pour non-décence, concernant 8 logements distincts et 7 propriétaires.

Sur ces 10 procédures, 8 ont conduit à des mises en demeures.

Un total de 6 arrêtés pour non décence ont été prises.

Un des logements a également récemment été visité par l'ARS, et une procédure d'insalubrité est en cours.

Ces démarches sont extrêmement chronophages pour la municipalité.

En outre, l'absence d'intervention de la municipalité engage sa responsabilité.

Aussi, devant les difficultés rencontrées, le sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Quentin nous a proposé de mettre en place la procédure d'autorisation préalable de mise en location.

Autrement dit, tout propriétaire qui voudrait mettre un logement en location devra impérativement obtenir l'accord de la municipalité. Le non-respect de cette obligation l'exposerait à des sanctions financières reversées à la commune et pénales bien plus importantes que dans le cadre de la procédure de non-décence actuellement mise en place.

Premièrement, la commune doit mettre en place un zonage pour l'autorisation préalable de mise en location. Au vu des données à Beaurevoir, avec des logements concernés un peu partout dans le village, et dans le but de ne pas créer de disparité entre les propriétaires, le sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Quentin nous recommande de placer l'intégralité du village en zone APML, à l'exception des logements de Clésence et de l'EHPAD.

Notre délibération délimitant les zones soumises à ce dispositif fait l'objet d'une transmission obligatoire au service chargé du contrôle de la légalité en préfecture, aux termes des articles L.2131-2 et L.5211-3 du code général des collectivités territoriales. La transmission de cet acte constitue une condition essentielle pour qu'il puisse revêtir un caractère exécutoire et ainsi être rendu applicable. Par ailleurs, il nous incombe d'assurer la bonne information des bailleurs, des locataires et des professionnels de l'immobilier par les moyens que l'on juge approprié. En effet, la réussite des dispositifs du permis de louer dépend notamment de la qualité de l'information à destination des acteurs de la relation locative sur leur mise en place.

Le dispositif de permis de louer entre en vigueur à la date prévue par la délibération qui en délimite le zonage. En application du II des articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH, cette date doit être fixée au moins six mois après la publication de la délibération. **Monsieur le Maire propose une mise en application à partir du 1er mai 2025.**

L'article L. 635-3 du CCH, dans sa version initiale, prévoit que l'autorisation de mise en location peut être refusée lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La commune s'appuiera sur les textes réglementaires existants, en ce qu'ils garantissent la sécurité des occupants et la salubrité publique, notamment, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le code de la construction et de l'habitation, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental (RSD), pour caractériser cette atteinte. Ainsi, si des manquements décelés au titre de l'un de ces textes permettent de caractériser un logement susceptible de présenter un risque pour la sécurité des occupants ou la salubrité publique, la commune pourra refuser l'autorisation.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets élargit les possibilités de refus de l'autorisation en prévoyant que l'autorisation pourra également être refusée si le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'autorisation pourra donc désormais être refusée si le logement ne respecte pas l'ensemble du corpus juridique définissant les caractéristiques de décence (article 6 de la loi du 6 juillet 1989, décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002).

Dans tous les cas, la décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location doit être motivée, elle doit préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences et elle doit mentionner les voies et délais de recours.

Dans le cadre du dispositif d'APML, la délivrance ou le refus d'autorisation se fait sur dossier au travers des formulaires CERFA dédiés. Les textes ne prévoient pas la tenue d'une visite du logement dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation préalable de mise en location. Celle-ci ne pourrait se tenir qu'à la condition d'avoir recueilli l'accord préalable de l'occupant du logement ou, à défaut, du propriétaire. Le dispositif ne prévoit pas de droit d'entrée dans les lieux. Le refus de l'occupant, ou à défaut du propriétaire, de laisser visiter le logement ne peut pas, à lui seul, constituer un motif de refus de l'autorisation préalable de mise en location.

Le conseil municipal sera de nouveau amené à échanger sur cette thématique d'ici à sa mise en place en mai 2025.

Après diverses discussions, le conseil municipal, à l'unanimité :

- accepte la proposition de mettre en place le dispositif "permis de louer" à partir du 1er mai 2025 ;
- accepte la mise en place d'une zone de déclaration préalable à la mise en location sur l'ensemble de la commune, à l'exception des logements de Clésence et de l'EHPAD.

Une délibération est prise en ce sens.

Pour information, la Mairie de Bohain-en-Vermandois va recruter prochainement un agent administratif à temps complet pour instruire les dossiers d'urbanisme et d'insalubrité. L'agent recruté sera mis au service de la commune de Beaurevoir.

M. Le Maire souhaite que l'assemblée prenne le vœu pour que cet agent soit mis à disposition à 20 % de son temps hebdomadaire et rémunéré par les services de la Mairie.

Un vœu est pris dans ce sens.

VIII - ECLAIRAGE PUBLIC

M. Le Maire informe l'assemblée de l'extension pour trois points lumineux Rue François Mollet et Rue des coqs. Le montant de la contribution communale s'élève à 7 724.93 € HT pour un montant total du projet de 12 104.78€. HT.

Monsieur le Maire indique aux membres du Conseil qu'il envisage d'effectuer les travaux suivants, dans le cadre des compétences transférées à l'USEDA :

Extension EP pour 3 points lumineux rue François Mollet et rue du bois des coqs.

Le coût global de l'opération, calculé aux conditions économiques en vigueur à ce jour, ressort à 12 104.78 € HT. En application des conditions financières de l'USEDA, le montant de la contribution s'élève à 7 724,93 € HT, et se répartit comme suit :

NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT DES TRAVAUX	USEDA	COMMUNE
<u>Eclairage Public</u>			
Matériel	6 679,66 €	3 339,83 €	3 339,83 €
Réseau	4 975,12 €	995,02 €	3 980,10 €
<u>Contrôle technique</u>	450,00 €	45,00 €	405,00 €
	12 104,78 €	4 379,85 €	7 724,93 €

La contribution sera actualisée en fonction de la variation des indices des travaux publics, conformément au marché public de travaux de l'USEDA en cours.

Après avoir ouï l'exposé de son Maire et en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité :

- D'inscrire cette opération sur son budget de l'année en cours et suivante,
- S'engage à verser à l'USEDA, à l'issue des travaux, la contribution financière détaillée ci-dessus, actualisée conformément au marché de l'USEDA et des travaux réalisés.
- En cas d'abandon du projet approuvé par la collectivité, les frais d'étude engagés seront remboursés à l'USEDA.

Une délibération est prise en ce sens

IX - CHATEAU D'EAU ET PROBLEME DE LA POMPE A CHLORE

M. Jean Marie LELONG informe l'assemblée des problèmes techniques liés au château d'eau. Une bouteille de chlore mal enclenchée et défectueuse a soulevé un certain nombre de problèmes.

Des pièces vétustes de plus de 15 ans ont été remplacées (**Coût 6 754.99 €**).

Une nouvelle bouteille de chlore a été remplacée. Problème solutionné.

X - CONVENTIONS AVEC LES ASSOCIATIONS

M. Le Maire, informe le Conseil municipal que cette question est reportée à la prochaine réunion de conseil.

XI - VISITE DE L'OFFICE NATIONAL DES FORETS

Information, pour fin septembre, un rapport complet sera remis concernant les plantations le long du canal des torrents et le long du chemin de la tour.

XII - DECISION MODIFICATIVE : Recettes titrées deux fois (doublon)

M. Le Maire informe l'assemblée que suite à la demande de la Trésorerie de Saint Quentin, il est nécessaire d'abonder le compte **673 « Titres annulés sur exercice antérieur »**, afin d'annuler le titre n° 151 de l'exercice 2022, en raison d'un doublon avec le titre n° 140 du même exercice.

Chapitre 011

615221 - 500.00 €

673 + 500.00 €

Une décision modificative prise en ce sens

Les questions sont épuisées, la séance est levée.

Le secrétaire de séance