

MAIRIE DE LE BIOT

18 Route de l'Eglise

74430 LE BIOT

Téléphone : 04.50.72.12.06

E-mail : mairie.lebiot@wanadoo.fr

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 15 SEPTEMBRE 2023 A 19 H 30 Convocations du 08 Septembre 2023

Étaient présents: M. Henri-Victor TOURNIER Maire, M. Claude ROSSET 1er Adjoint, M. Pierre-Fernand KIENER 2è Adjoint , Mme Hélène FENOL 3è adjointe, M Alain MAILLET 4è adjoint, M Sylvain AYRAULT,

M. Stéphane MAROQUENE, M.Thomas GUYARD,

Étaient excusés : M. Adrien RIVIERE a donné procuration à M. Pierre-Fernand KIENER
M. Franck BALMIER

Mme Alexandra PERROT,

Étaient absents: M. Gaël BŒUF, M.André HOFFMANN, M Thierry SIMONET.

A été désigné secrétaire de séance : M. Sylvain AYRAULT

1/ APPROBATION DU PV DE LA REUNION DE CONSEIL MUNICIPAL DU 21 AOUT 2023

Le procès verbal de la réunion du 21 Août 2023 est approuvé à l'unanimité.

2/ MAJORATION DE LA COTISATION DUE AU TITRE DES LOGEMENTS MEUBLES NON AFFECTES A L'HABITATION PRINCIPALE (délibération n° 46/2023)

Jusqu'en 2023 inclus, la commune de LE BIOT était en dehors du champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du code général des impôts (CGI).

A partir du 1^{er} janvier 2024, la situation changera et la commune entrera dans le champ d'application de cette taxe (perçue par l'Etat).

Conformément aux dispositions de l'article 1407 ter du Code Général des Impôts, « les communes situées dans ce périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants (TLV), peuvent majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale ».

La commune du Biot remplit les conditions fixées par cet article qui vise les communes où il existe « un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements »

L'objectif est d'inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché de la location mais aussi de permettre aux communes de disposer de moyens et de marge de manœuvre afin de favoriser les actions en direction du logement permanent : pour le Biot, c'est typiquement le cas avec le nécessaire maintien de l'école (qui a déjà perdu une classe), les interventions pour le maintien du commerce de proximité ou encore le projet de création de centre aéré au printemps 2024.

Le taux actuel de taxe d'habitation (sur les résidences secondaires) est de 15,93 % .

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 8 voix pour, 1 voix contre :
décide de majorer de 60 % la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés qui passera donc à 25,49 % à partir de 2024.

3/ RECRUTEMENT D' UN(E) ADJOINT AU RESPONSABLE DU SERVICE ADMINISTRATIF (délibération n° 47/ 2023)

Par délibération n° 40/ 2023 du 21 Août 2023, le recrutement d'un responsable du service administratif a été lancé afin d'assurer les missions suivantes :

- Préparation et exécution des décisions du Conseil Municipal
- Elaboration du budget sous l'autorité du Maire et des élus, et suivi de son exécution
- Suivi du patrimoine et de la dette,
- Programme d'investissement, suivi des marchés publics, préparation et suivi des dossiers de subventions
- Suivi des documents d'urbanisme, des autorisations du droit des sols des dossiers fonciers ;
- Suivi du contentieux
- Gestion du personnel, salaires, carrières
- Gestion des élections
- Gestion et facturation de l'eau
- Accueil, gestion du courrier

Compte tenu de la charge de travail et des dossiers à mener dans le cadre du suivi du plan d'investissement pluriannuel tels la restructuration de la station en Montagne douce, la mise en place d'une nouvelle boulangerie dans des locaux communaux, le lancement du projet de centre aéré, la mise en œuvre des orientations d'aménagement du PLUiH ; le suivi des contrats d'assurance et des sinistres, le suivi des archives, la veille juridique et le pré contrôle de légalité, Monsieur le Maire propose de créer, en plus du recrutement décidé en séance le 21 Août dernier, un poste d'adjoint au responsable administratif.

Cette personne aurait directement en charge la gestion du personnel et des carrières, la facturation de l'eau et le suivi des abonnements, le service élections, les contrats d'assurance, la gestion des archives, ainsi que divers autres dossiers fonciers et d'urbanisme.

Le responsable administratif s'occuperait du suivi du conseil municipal, des dossiers budgétaires, des investissements, du projet de Montagne douce, du maintien de la boulangerie, du suivi de la dette et du patrimoine, des marchés publics et des subventions.

Le Maire propose à l'assemblée de procéder au recrutement d'un(e) responsable adjoint au secrétariat de Mairie à plein temps, et d'affiner la répartition des missions en fonctions des compétences et des appétences de chacun(es).

Cet emploi sera ouvert aux fonctionnaires relevant des cadres d'emploi suivants :

Rédacteur Territorial et Adjoint Administratif principal 1ère classe, et pourra également être occupé par un contractuel en cas de recherche infructueuse d'un titulaire de la fonction publique territoriale.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, valide cette proposition et charge Monsieur le Maire de procéder à la publicité légale et au recrutement.

4/ LIQUIDATION JUDICIAIRE DU RESTAURANT L'ACCORD BIÈRE AU COL DU CORBIER LMDS ET CANDIDATURE DE LA COMMUNE DE LE BIOT AU RACHAT DU FONDS DE COMMERCE ET DU MATÉRIEL. (délibération n° 48/ 2023).

Par jugement du Tribunal de Commerce de Thonon-les-Bains du 13 juillet 2023, la SARL LMDS, locataire du bâtiment communal La Covagne, a été placée en liquidation judiciaire avec cessation des paiements au 31 mai 2023.

Ont été nommés par le Tribunal de Commerce :

- la Selarl Mj Synergie en qualité de liquidateur judiciaire
- Me Albert HOLTZ, en qualité de commissaire priseur judiciaire en charge de réaliser l'inventaire et de procéder à la vente aux enchères du fonds de commerce qui aura lieu le lundi 9 octobre 2023 à 15 h dans les locaux au 4740 route du Col, LE BIOT.
- La commune a choisi de confier la défense de ses intérêts de ce dossier à Me Quentin MUGNIER du cabinet MERMET ET ASSOCIES, avocats à Thonon-les-Bains

Monsieur le Maire rappelle l'historique du projet de reconversion de la station de ski de Drouzin-Le-Mont en Montagne Douce .

Les remontées mécaniques étaient initialement exploitées par le syndicat intercommunal du Col du Corbier, puis par la SARL DROUZIN-LE-MONT DEVELOPPEMENT dans le cadre d'une délégation de service public conclue avec la commune de Le Biot en 1998.

En avril 2012, la SARL DROUZIN-LE-MONT DEVELOPPEMENT a signifié sa volonté d'arrêter l'exploitation des remontées mécaniques.

Dans le contexte actuel de déficit d'enneigement, de concurrence des grandes stations d'altitude, l'idée n'est plus de faire du ski à Drouzin-Le-Mont, mais de transformer le site en espace ludique dit « Montagne Douce ».

C'est donc dans cet esprit qu'a été lancé en 2014 le projet de création de l'Espace Multi-services (restaurant bar) . Il s'agissait donc pour la collectivité de recréer un lieu de vie convivial au pied du front de neige.

Le restaurant «la Covagne» a ainsi ouvert ses portes en octobre 2017 et un bail a été conclu entre la commune de Le Biot et la SARL LA COVAGNE pour l'exploitation du bâtiment.

La SARL LA COVAGNE a été mise en liquidation judiciaire par jugement du 04 Novembre 2020 et c'est la SARL LMDS qui, par bail du 08 Juin 2021 approuvé par délibération n° 2021/ 55 du 01 Juin 2021, a repris la gestion du restaurant communal sous la dénomination l' ACCORD BIÈRE.

La commune se retrouve donc dans la situation de 2014 confrontée à une défaillance de l'initiative privée, alors même que depuis, elle a lancé le programme de réaménagement du domaine skiable avec notamment la construction et la mise en exploitation d'un tapis de ski pour débutants et l'aménagement des ses canons à neige.

La présence d'un commerce de restauration constitue la condition indispensable à la mise en œuvre du programme de reconversion de l'ancienne station de ski en montagne douce et à l'exploitation du tapis de ski pour débutants.

C'est pourquoi, compte tenu du nombre de lits touristiques au Col du Corbier, de la présence de nombreux résidents secondaires, mais aussi de l'absence de commerces au pied du front de neige, il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur la participation de la Commune à la vente aux enchères du fonds de commerce de la SARL LMDS.

Si la commune remporte la mise et acquiert le fonds de commerce, elle retrouvera la maîtrise de la recherche d'un nouvelle exploitant sous la forme juridique la plus appropriée.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide que la commune se portera candidate au rachat du fonds de commerce de la SARL LMDS et participera à la vente aux enchères du fonds de commerce.

5/ LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIE DU RESTAURANT L'ACCORD BIERE / RACHAT DETERMINATION DE L'OFFRE DE RACHAT DE LA COMMUNE (délibération n° 49/2023).

A l'unanimité, le Conseil Municipal a décidé que la commune se portera candidate au rachat du fonds de commerce de la SARL LMDS et participera donc à la vente aux enchères dont la date a été fixée au lundi 9 octobre 2023 à 15 h.

L'estimation a été faite par le Commissaire priseur à 40 000 € avec possibilité de baisser du quart ou de la moitié: en l'absence de candidat à 40 000 €, la mise à prix commencera donc à 30 000 €, et si aucun candidat ne se manifeste à 30 000 €, la mise à prix descendra à 20 000 € qui constituera donc le prix plancher.

Il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur l'offre maximale pour laquelle la commune est autorisée à se porter candidate à la vente aux enchères.

Il est proposé que Monsieur Claude Rosset (1er adjoint) participe à cette vente en tant que représentant de la commune.

Le débat s'engage et Monsieur ROSSET rappelle que l'objectif de la commune est de remporter l'enchère afin d'avoir la maîtrise du fonds de commerce pour pouvoir ensuite décider **à qui le céder et sous quelle formule juridique**.

Il indique qu'il aimerait avoir une marge de manœuvre supérieure à 40 000 € afin de pouvoir surenchérir le cas échéant.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité décide que le prix maximal auquel la commune pourra se porter acquéreur devra être inférieur ou égal à 50 000 €.

Monsieur Claude ROSSET participera à cette vente et sera suppléé par Monsieur Alain MAILLET en cas d'empêchement.

6/ PROLONGATION DU BAIL EMPHYTEPTIQUE COMMUNE DE LE BIOT/ HALPADES IMMEUBLES LE CLOS NOIR , 82 ROUTE DE L'ARBETTAZ (délibération n° 50/ 2023)

Par un acte du 7 septembre 1979, la commune a consenti un bail emphytéotique à la société SADHLM (aujourd'hui dénommée HALPADES) portant sur le tènement formé par les parcelles section C 1922 (2a 37ca), 1923 (2a 84ca) et 1926 (4a 53ca) pour une durée de 65 ans.

Sur ce terrain HALPADES a réalisé un programme de 6 logements sociaux et annexes.

Aujourd'hui HALPADES envisage de réaliser une réhabilitation thermique du bâtiment comprenant des travaux sur le toit, les façades et les parties communes.

Compte tenu de l'ampleur de tels travaux et de la nécessité de souscrire des prêts pour une durée supérieure à celle du bail emphytéotique restant à courir, HALPADES a sollicité la commune pour une prolongation de 34 ans supplémentaires de la durée du bail emphytéotique, selon les modalités suivantes :

- Prolongation gratuite de la durée du bail emphytéotique jusqu'au 31 décembre 2077,
- Prise en charge des frais d'acte par HALPADES.
- La commune s'engage sur le principe à garantir à 100 % les prêts à souscrire par HALPADES.
- Le Conseil Municipal sera saisi à la signature du ou des contrats de prêts entre Halpades et la Caisse des Dépôts et Consignations pour signature de la garantie et ce au vu des conditions du ou des prêts.
- A l'échéance du bail, HALPADES sera tenu de laisser et abandonner à la commune toutes les constructions.

M.Alain MAILLET fait remarquer que la Mairie n'est pas informée ni du montant des travaux, ni du montant du ou des nouveau(x) prêt(s) à souscrire, ni de leur durée.

Il fait remarquer qu'il ne faut, par conséquent, pas donner un « blanc seing » à Halpades et propose de

prendre une délibération qui ne refuse ni le principe de la prolongation du bail emphytéotique, ni le principe du cautionnement des prêts, mais que ces points devront faire l'objet d'un dossier précis constitué par Halpades, qu'ils devront être rediscutés en Conseil Municipal, et qu'en tout état de cause la prolongation du bail emphytéotique devra être calée sur la durée des prêts à souscrire pour les travaux.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- approuve le principe de prolongation du bail emphytéotique pour une durée qui permettra de garantir les prêts nécessaires à la rénovation thermique des bâtiments.
- approuve le principe d'une garantie à 100 % des prêts à contracter par HALPADES,
- indique que la durée exacte de la prolongation du bail devra être précisée lors de l'approbation par le Conseil Municipal des conditions de la garantie des prêts à 100 % contractés par HALPADES pour cette opération.
- approuve la modification du bail emphytéotique actant du transfert, à son échéance, des baux d'habitation en cours, à la commune.

7/ PROTECTION INCENDIE AUTOUR DU VILLAGE ET EN MONTAGNE

Monsieur le Maire indique qu'un arrêté Préfectoral a été pris en juillet 2023 concernant la prévention des incendies de forêt. Cet arrêté est disponible sur le site de la mairie.

Il comporte également un schéma des conduites à tenir en été pour les barbecues en termes d'entretien de terrain, et de débroussaillage.

L'ordre du jour est clos et la séance est levée.

le secrétaire de séance
SYLVAIN AYRAULT



Le MAIRE
Henri-Victor TOURNIER

