
Nombre de membres

en exercice: 15

Séance du lundi 16 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le seize septembre l'assemblée régulièrement convoqué le 10 septembre 2024, s'est réuni sous la présidence de Frédéric MAAS.

Présents : 12

Votants: 13

Sont présents: Frédéric MAAS, Jean-Paul BATTEREAU, Mohamed NEBBACHE, Corinne MAAS, Christian BELGARDT, Michéline CHANOINAT, Aurélie GRIS, Christophe GRIS, Danielle LEVEAUX, Francis LEVEAUX, Yoann PELISSON, Christopher ROCHE

Représentés: Justine ZAMOZIK par Corinne MAAS

Absents: Anne-Laure GARCIA, Evelyne MOUGENOT

Secrétaire de séance: Christophe GRIS

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion

Monsieur le Maire rappelle que le procès-verbal de la séance du 6 juin 2024 a été adressé le 14 juin 2024 par mail à tous les membres du conseil municipal.

Aucune observation n'ayant été formulée, Monsieur le Maire soumet le Procès-verbal à l'approbation de l'assemblée qui l'adopte à l'unanimité, puis signé par le Maire et le secrétaire.

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, le quorum est atteint.

Il est procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil municipal.

Le conseil municipal a désigné Christophe GRIS, pour remplir les fonctions de secrétaire.

L'ordre du jour de la séance est le suivant :

- 1. Vente du camping des 2 Iles au profit de la société KALILOG**
- 2. Bail et fixation du loyer de l'appartement situé 5 rue de la Gare**
- 3. Affaires diverses**

Objet: Vente du camping des 2 Iles au profit de la société KALILOG - DE 2024 028

Monsieur le Maire rappelle que suite aux délibérations :

n° 2021_005 Désaffectation et déclassement du Camping Municipal des 2 Iles

n° 2021_006 Vente du Camping Municipal des 2 Iles

n° 2021_010 Vente du Camping Municipal au profit de SAS Campus Ile de France (**Vente Annulée**)

n° 2023_018 Vente du Camping Municipal au profit de Foncière SL (**Vente Annulée**)

Que la commune est propriétaire de la parcelle cadastrée ZA 668 de 13 895 m² environ, situé au 7 route de Mary Prolongée – 77440 ISLES LES MELDEUSES

Description : terrain de camping entièrement clôturé avec portail automatique comprenant un pavillon d'habitation, une piscine, une remise, des sanitaires, des emplacements parkings et des infrastructures diverses (station d'épuration...)

VU la proposition d'acquisition par la Société KALILOG, immatriculée sous le numéro SIRET 89113542800045 / RCS de NANTERRE sous le numéro 891 135 428 dont le siège social est sis 17 Quai du Pdt Paul Doumer – CS 90001 – 92672 Courbevoie Cedex, représentée par Monsieur Arnaud HUBERT en qualité de responsable développement KALILOG,

VU la proposition d'acquisition par la Société KALILOG

CONSIDÉRENT :

- Financement : comptant le jour de l'acte authentique

- Pas de condition suspensive d'obtention de crédit
- Pas de pourcentage de réservation pour l'acquisition
- Prix d'acquisition : 750 000 € (sept cent cinquante mille Euros)

Les droits d'enregistrement, les honoraires et frais notariés étant à la charge de l'acquéreur en sus du prix.

CONSIDÉRENT :

- Que la commune n'agit pas comme un aménageur, mais dans le cadre de la gestion de son patrimoine.

Conditions suspensives :

- Acquisition desdits biens libre de toute occupation au jour de l'acte définitif
- Obtention d'un permis d'aménager pour la réalisation de 46 logements environ en maisons individuelle et mitoyennes de gabarit R+1+comble. 46 places de stationnement en extérieurs et 46 garages.
- Travaux du remplacement de la tuyauterie d'alimentation d'eau entre le cimetière et le terrain de camping à la charge de la commune d'Isles les Meldeuses. Un calendrier devra être établi et fourni, le démarrage des travaux devra être avancé avant la signature de l'acte authentique.

Après en avoir délibéré à 12 voix POUR 1 voix CONTRE

ACCEPTE la cession à la société KALILOG de la parcelle cadastrée section ZA N°668 de 13 895 m² environ, au prix de 750 000 € TTC (sept cent cinquante mille Euros) net vendeur

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents afférents à cette cession.

<p>Résultat du scrutin</p>	<p><u>Ont voté pour :</u> Frédéric MAAS, , Mohamed NEBBACHE, Corinne MAAS, Christian BELGARDT, Micheline CHANOINAT, Aurélie GRIS, Christophe GRIS, Danielle LEVEAUX, Francis LEVEAUX, Yoann PELISSON, Christopher ROCHE <u>Pouvoir :</u> Justine ZAMOZIK à Corinne MAAS</p> <p><u>Ont voté contre :</u> Jean-Paul BATTEREAU</p>
<p>Teneur des discussions</p>	<p>Monsieur Battereau Jean-Paul : J'émet un avis contre, car pour moi le projet fait trop de logements d'un seul coup par rapport aux infrastructures actuelles et à venir et en contradiction avec notre statut de "village". Mon refus n'a rien à voir avec le prix de vente quoi que pour moi, sous-estimé vu les frais à déduire de ce prix (eau et assainissement 287 000€ + dispositif incendie pour être en accord avec la réglementation, prix non estimé à ce jour).</p>

Objet: Bail et fixation du loyer de l'appartement situé 5 rue de la gare - DE 2024 029

M. le Maire informe le Conseil Municipal que le logement communal situé au 5 rue de la gare est vacant.

Afin de pouvoir louer ce logement,

M. le Maire demande que soit défini le montant du loyer qui sera appliqué. Il précise également que ce loyer est net de charges locatives puisque le locataire s'en acquitte directement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- de fixer, à compter du 1er octobre 2024, le loyer mensuel du logement situé au 5 rue de la gare à la somme de 700.00 € (Sept cents euros).

Ce loyer sera réglé au 1er de chaque mois au Trésor Public.

- que le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE,

- d'autoriser M. le Maire à signer un bail de location pour ce logement ci-dessus.

Résultat du scrutin	<p><u>Ont voté pour :</u> Frédéric MAAS, Jean-Paul BATTEREAU, Mohamed NEBBACHE, Corinne MAAS, Christian BELGARDT, Micheline CHANOINAT, Aurélie GRIS, Christophe GRIS, Danielle LEVEAUX, Francis LEVEAUX, Yoann PELISSON, Christopher ROCHE <u>Pouvoir :</u> Justine ZAMOSIK à Corinne MAAS</p> <p><u>Ont voté contre :</u> 0 <u>Se sont abstenus :</u> 0</p>
Teneur des discussions	Ce point n'a pas donné lieu à discussion

Affaires diverses :

Intervention de Monsieur BONTE Sébastien et Monsieur LUCAS Georges de la Direction Générale des Finances Publiques de Meaux afin d'expliquer à l'ensemble du conseil pourquoi il était important de dissoudre le Budget Camping :

Note relative à la dissolution du camping d'Isles les Meldeuses

- Création du camping avec budget propre en 2010 : c'est une activité commerciale, soumise à TVA, qui ne peut être gérée dans le cadre du budget principal de la commune. Le camping est géré via un budget annexe sous la forme d'un SPIC, mais sans autonomie financière (pas de compte 515 propre).

- Sans activité depuis fin 2020/début 2021 – site désaffecté – Absence totale de recettes, ce qui ne permet plus d'avoir un budget équilibré.

- maintien d'un budget pour :

- Remboursement de trois emprunts contractés au nom du camping auprès de la Caisse d'Épargne et du Crédit Agricole
- Paiement certaines dépenses obligatoires

- Avant le vote du budget 2024, le budget du camping accusait un **déficit d'investissement et de fonctionnement cumulé à hauteur de 453 062,84€**, réparti comme suit :

- ligne 001 : - 157 670,93€ à la date du 20/03/2024
(résultat cumulé d'investissement reporté obligatoirement au 001)

- ligne 002 : -295 391,91€ à la date du 20/03/2024
(résultat cumulé de fonctionnement reporté au 002 pour couvrir un besoin de financement).

- **La résorption de ce déficit global était assujettie à la vente du terrain, seul bien inscrit à l'actif de ce budget pour un montant de 1 000 000€** et non vendu à ce jour (problèmes techniques en lien avec la CCPO et désistement de plusieurs acquéreurs).

- Jusqu'au vote des budgets de la commune et du camping en 2023, une solution a pu être trouvée afin de proposer un budget en équilibre, en attendant la vente du terrain.

- 2017/2018 : **versement d'une subvention d'équilibre du budget principal vers le budget annexe**, bien que prohibé par le CGCT.

Toutefois, le budget du camping a été voté tout en prévoyant une subvention d'équilibre en son sein.

- 2019 : la commune a procédé de nouveau à l'inscription d'une subvention d'équilibre, pratique déclarée illégale par les services de la Préfecture à l'occasion du contrôle des budgets.

Le budget ayant été présenté en déséquilibre, et en fonction des dispositions de l'article L. 1612-5 du CGCT, la Chambre Régionale des Comptes d'Île-de-France a été saisie par le représentant de l'État afin de proposition, à la collectivité, des mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre budgétaire. Le 19/07/2019, la CRC d'Île-de-France a adressé un avis dans lequel il autorisait, à titre exceptionnel et non reconductible, une subvention d'équilibre.

Cette subvention d'équilibre a figuré au sein du budget primitif et a été validée.

La proposition budgétaire de recourir à une subvention d'équilibre en 2023 a été transformée en provision, plutôt qu'en subvention, la commune ayant vocation à intégrer les déficits au sein de sa comptabilité.

Pourquoi la dissolution du BA du Camping en 2024 :

- constater l'échec de la création du camping

- mettre fin à une pratique budgétaire jugée illégale et répondre à l'injonction de la CRC

- reprendre les droits (propriété du terrain), les obligations (soldes les emprunts), l'actif et le passif du budget annexe.

Cette dissolution ne pouvait intervenir qu'après le vote du budget en 2024, vote d'un budget en déséquilibre. Délibération du 10/04/2024.

Dissolution réalisée : le camping n'a plus d'existence juridique et comptable.

La commune d'Isles les Meldeuses est propriétaire des actifs du camping et redevable des emprunts.

Monsieur le Maire remercie Monsieur Bonte et Monsieur Lucas pour leurs présences et les explications nettes et précises.

Monsieur le Maire rappelle la présence à la Mairie d'un commissaire enquêteur concernant le PLU (Plan Local d'Urbanisme) les 17 septembre, 2 et 11 octobre. Mais qu'à ce jour aucune observations n'ont été formulées.

Informe que l'effectif de la rentrée scolaire est de 93 enfants et que 70 à 75 enfants sont inscrits la cantine.

Madame MAAS Corinne rappelle les dates pour les prochaines manifestations :

- Concours de dessin avant le 28 octobre
- Halloween le 31 octobre
- Thé dansant le 1^{er} décembre
- Sortie cinéma et repas de Noël pour les enfants le 7 décembre
- Goûter Séniors et colis le 18 décembre

Des flyers seront distribués en temps voulu

La séance s'est clôturée à 21h40

Le présent Procès-Verbal est adopté à l'unanimité en date du

30 septembre 2024

Le Maire, Frédéric MAAS

Le secrétaire, Christophe GRIS



