

Procès-Verbal de la séance extraordinaire du mercredi 27 juillet 2027 du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-six, le vingt-sept juillet, le conseil municipal, légalement convoqué le vingt-deux juillet deux mil vingt-six, s'est réuni à la mairie dans la salle du Conseil Municipal en séance extraordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

Etaient présents (11) : M. BOURGIN Jhony, Mme QUILLEN Delphine, M. BOUXIROT Patrick, Mme. SINTY Eliane, M. VOISIN Stéphane, Mme PAEZ-REZENDE Michèle, M. AUGUSTIN Didier, M. BARESSE Michaël, Mme CARON Isabelle, M. MARION Mikael, Mme PETITJEAN Rebecca, M. POTIN Pierre-Louis et Mme COYAC Stella

Excusés ayant donné pouvoir (2) : M. M. CHOAIN Philippe a donné pouvoir à Mme. COYAC Stella, Mme. GUEGUINIAT Alexandra a donné pouvoir à M. AUGUSTIN Didier.

Absent (0) :

Monsieur le maire ouvre la séance à 19 heures et 30 minutes.

Pierre-Louis Potin est désigné secrétaire de séance.

Monsieur le maire donne la parole à monsieur Voisin qui expose la situation :

« Deux principaux projets étaient pressentis pour la demande de contrat rural :

- La semi-couverture du court de tennis numéro deux.
- Le vestiaire de foot.

Le vestiaire de foot a été retiré des projets pour cette demande de subvention, il sera intégré à d'autres demandes de subventions, car le montant était trop conséquent.

Une réévaluation des coûts pour ce vestiaire est en cours et nous réaborderons le sujet une fois en possession de tous ces éléments.

Malgré tout, cette situation nous a permis d'intégrer d'autres projets, et c'est désormais cinq projets qui vont être présentés pour intégrer le contrat rural.

Ces cinq projets sont :

- La rénovation du stade, à savoir l'installation de paires-ballons, le changement des buts et la dépose puis la pose de lices, (des garde-corps normalisés). Deux ouvertures seront prévues : une réservée aux joueurs et une autre pour pouvoir passer la tondeuse. Cela nous permet d'avoir un terrain qui sera officiellement aux normes.
- La semi-couverture du court de tennis numéro deux : le grillage sera conservé ainsi que la serrurerie, et la semi-couverture viendra surplomber le grillage existant. L'éclairage sera aussi apporté.
- La création d'une aire de musculation en milieu extérieur avec pratique pour PMR.
- La création d'une aire de jeu pour tout petit, avec plusieurs jeux, trois bancs, des barrières dédiées à la motricité fine, ainsi qu'une allée qui permet un accès aux poussettes, jusqu'à l'aire de jeux.

Et enfin,

- La rénovation et l'isolation du bâtiment communal de la salle Saint-Exupéry dit le « Foyer Rural »

Les montants sont exprimés en TTC :

- Pour la rénovation du stade : 103 055,16 euros
- Pour la semi-couverture du court de tennis numéro deux : 214 328,24 euros

- Pour la création d'une aire de musculation en milieu extérieur avec pratique pour PMR : 91 797,86 euros
- Pour la création d'une aire de jeux pour tout petit : 48 700,80 euros
- Pour, la rénovation et l'isolation du bâtiment communal de la salle Saint-Exupéry : 37 087,49€

Ce qui représente un montant total hors-tax de 413 074,63 euros. C'est sur ce montant que sera déposée la demande de subvention de ce contrat rural, subvention qui représente 70 % de ce montant hors-tax.

Le montant total TTC est de 495 689,56 euros, et une TVA de 82 614,93 euros.

A l'année N+1, un fonds de compensation sur le montant cette TVA de 16,404% sera reversé pour un montant de 13 552,15 euros. Le reste à charge pour la commune est de 192 985,16 euros.

Sur le coût total TTC de 495 689,56 euros, il restera à la charge de la commune sera de 192 985,16 euros pour ces cinq projets.

Monsieur le Maire rappelle les engagements de la commune pris dans le cadre d'un contrat rural, et précise le calendrier prévisionnel. Si la réception de la notification de cette subvention arrive cette année, la commune espère pouvoir commencer les travaux sur le foyer rural en premier lieu, puis en 2027, les travaux de rénovation du stade et les aménagements de sécurité. L'aire de jeu pour les petits et l'aire de musculation seraient des travaux certainement lancés sur l'année 2028.

Concernant la semi-couverture du tennis, les travaux débuteraient plutôt en 2029, une modification ou une révision du PLU étant nécessaire.

La demande d'ouverture de Contrat Rural est soumise au vote.

Délibération 2026-51 : Demande d'ouverture d'un Contrat Rural pour la commune d'Us

Après une courte exposition au Conseil Municipal des objectifs de la politique des contrats ruraux, élaborés conjointement par le Conseil Régional et le Conseil Départemental, et permettant d'aider les communes de moins de 2 000 habitants et syndicats de communes de moins de 3000 habitants à réaliser un programme pluriannuel d'investissements concourant à l'aménagement durable d'une partie du territoire régional.

Après un examen approfondi du territoire de la commune et des actions à entreprendre en cohérence avec le document d'urbanisme local en vigueur, il apparaît souhaitable de solliciter un contrat rural portant sur les opérations suivantes :

1	Rénovation stade (installation de pares-ballons, de lices, changement des buts)	En € HT	En € TTC
		85 879,30 €	103 055,16 €
2	Semi-couverture Court N°2 Tennis	En € HT	En € TTC
		178 606,87 €	214 328,24 €
3	Création d'une aire de musculation en milieu extérieure avec pratique pour PMR	En € HT	En € TTC
		76 498,22 €	91 797,86 €

4	Création d'une aire de jeux pour tout petit	En € HT	En € TTC
		40 584,00	48 700,80
5	Rénovation et isolation d'un bâtiment communal (Salle Saint Exupéry)	En € HT	En € TTC
		31 506,24 €	37 807,49 €

Le montant estimatif des travaux est de 413 074,63 €HT soit **495 689,56 €TTC**.

Le montant maximum de la subvention sera de **289 152,24 €HT** soit un reste à charge minimum pour la commune de **206 537,32 €TTC**.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité

APPROUVE, le programme de travaux présenté par M. Voisin et Monsieur le Maire et décide de programmer les opérations décrites plus haut pour les montants indiqués suivant l'échéancier annexé, soit un montant global de 413 074,63 €HT, soit **495 689,56 €TTC**.

S'ENGAGE,

- Sur le programme définitif et l'estimation de chaque opération,
- Sur le plan de financement annexé,
- Sur une participation minimale conforme aux dispositions légales en vigueur et sur le financement des dépassements éventuels,
- A réaliser le contrat dans un délai maximum de cinq ans à compter de la date d'approbation du contrat par la dernière assemblée délibérante et selon l'échéancier prévu,
- A assurer la prise en charge des dépenses de fonctionnement et d'entretien des opérations liées au contrat,
- A ne pas commencer les travaux avant l'approbation du contrat par la Commission Permanente du Conseil Régional et Départemental,
- A maintenir la destination des équipements financés pendant au moins dix ans,
- A mentionner la participation de la Région Ile-de-France et du Département du Val d'Oise et d'apposer leur logotype dans toute action de communication.

SOLLICITE, de Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France et de Madame la Présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise l'attribution d'une subvention conformément au règlement des nouveaux Contrats Ruraux, au taux de 40 % pour la Région et de 30 % pour le Département, dans la limite du montant de la dépense subventionnable autorisée, soit 413 074,63 €HT ou **495 689,56 €TTC** retenus,

DECIDE, de déposer un dossier en vue de la conclusion d'un nouveau contrat rural selon les éléments exposés,

AUTORISE, le Maire à signer tous les documents s'y rapportant.

AUTORISE, le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer les pièces s'y rapportant.

CHARGE le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Informations et questions diverses :

Fonds de commerce :

L'acte notarié (bail) a été signé à 14 heures cet après-midi, avec une prise d'effet au 1^{er} septembre 2026. L'ouverture se fera certainement en fin d'année, le temps que les repreneurs soient formés par les douanes, la poste, la française des jeux, et qu'ils effectuent les travaux dans le bar et le restaurant.

Dans ce bail, une promesse de cession avec un prix plancher et sans prix plafond a été spécifiée. La commune a fait en sorte de garantir au moins le montant qui a été injecté dans ce commerce.

Feu d'artifice :

Malgré des échanges constructifs avec la préfecture afin de garantir la sécurité de cette manifestation, aux vues des conditions de sécheresse et de chaleur intense liées à la canicule, la commune a fait le choix d'annuler le feu d'artifice, afin de permettre notamment aux prestataires DJ et traiteur de ne pas engager de frais.

La situation était incertaine et la commune a fait le choix d'anticiper et elle a eu raison.

Le mardi nous recevions l'accord des services préfectoraux pour tirer le feu d'artifices, et mercredi Monsieur le Préfet prenait son arrêté interdisant les feux d'artifice.

Aujourd'hui, aucune date de report n'est programmée. La municipalité réfléchit à d'autres animations, courant octobre ou novembre, pour lesquelles un feu d'artifice pourrait être tiré. En effet, il n'était pas possible d'annuler cette prestation auprès de l'artificier, sans quoi le montant versé aurait été perdu.

PLU :

La proposition des deux bureaux d'études qui ont été consultés ne nous donne pas satisfaction. Un est mieux disant sur la modification et l'autre mieux disant sur la révision.

Monsieur le Maire a décidé de solliciter Mme Danfray, qui avait travaillé sur le premier PLU de la commune. Elle a répondu favorablement à cette demande de consultation. Monsieur le Maire programmera une date fin août ou début septembre, afin de lui présenter les besoins et projets de notre commune. Un autre cabinet devrait également être sollicité, pour élargir cette consultation à quatre bureaux d'études.

Cela risque de retarder un peu les projets, mais la rigueur financière est de mise et si nous pouvons économiser 10 000 à 15 000 euros, ce n'est pas négligeable

Lors du dernier conseil, Monsieur le maire n'a pu répondre à un point

Réponse aux questions écrites de Madame Coyac (courriel du 18 juin 2026).

J'ai pris connaissance de vos questions relatives à la gestion du presbytère communal situé 12 rue Henri Clément, nous n'avons pas pu le traiter lors du dernier conseil et de ce fait dont je me permets de redonner les éléments, monsieur le maire lit le courriel reçu :

« Dans la continuité de notre précédent courrier du 7 juin 2026, par lequel nous vous transmettions des questions relayées par des habitants d'Us, nous souhaitons vous adresser une nouvelle demande d'inscription de questions sous la rubrique « questions diverses » du prochain conseil municipal.

Ces questions portent sur la gestion du presbytère communal situé au 12 rue Henri Clément, bien appartenant à la commune et donné en location. Elles s'inscrivent dans le cadre normal de l'exercice de notre mandat, tel que rappelé dans votre réponse du 9 juin 2026 concernant le rôle des commissions municipales, des conseils municipaux et des échanges entre élus.

Question 1 — Le loyer du presbytère

Le presbytère situé au 12 rue Henri Clément est loué par la commune à la Paroisse Marines pour un montant de 600 euros par mois pour un bien disposant notamment d'un terrain d'environ 900 m² et une surface habitable de plus de 150 m² au cœur du village.

Pouvez-vous nous indiquer si, comme cela est pratiqué pour d'autres logements communaux, ce montant a fait l'objet d'une révision depuis 2010 et sur quelle base cette révision a été effectuée ? Ou dans le cas contraire, pourquoi elle ne l'a pas été ?

Question 2 — Les charges d'entretien du presbytère

Il nous a été rapporté que des agents communaux sont intervenus à plusieurs reprises depuis le début de l'année 2026 pour l'entretien du jardin du presbytère. L'entretien courant des jardins étant en principe à la charge du locataire, pouvez-vous nous indiquer sur quelle base contractuelle ces interventions sont effectuées, si leur coût est refacturé au locataire, et comment elles s'articulent avec les priorités d'entretien du domaine public, alors que les habitants constatent régulièrement des déficits d'entretien dans certains espaces du village ?

Question 3 — L'adéquation entre l'usage et l'affectation du bien

Lors du conseil municipal du 8 avril 2026, vous avez rappelé que les coûts de travaux pour les collectivités ont augmenté en moyenne de 35% par rapport à un propriétaire privé, que certains projets doivent être réexaminés à l'aune des réalités financières, et que la commune étudie notamment la revente de biens dont la rénovation serait trop coûteuse. Vous avez également évoqué les logements communaux comme un dossier à part entière.

Dans ce contexte, le conseil municipal a-t-il évalué ou envisage-t-il d'évaluer l'équilibre économique de l'ensemble des biens communaux loués, en tenant compte à la fois des recettes perçues et des charges d'entretien supportées par la commune, afin de s'assurer que leur affectation actuelle correspond aux intérêts de la collectivité ?

Ces questions rejoignent une préoccupation que nous partageons avec de nombreux habitants : dans un contexte de ressources contraintes que vous avez vous-même décrit, la commune se doit d'optimiser la gestion de son patrimoine. Les instances que vous avez rappelées dans votre courrier du 9 juin — commissions, séances de conseil — sont précisément le cadre dans lequel ces questions ont vocation à être posées et traitées.

Nous vous remercions par avance de les inscrire à l'ordre du jour du prochain conseil municipal. »

Je rappelle en préambule que vous aviez eu la possibilité de consulter les baux communaux en mairie le 23 octobre 2025, pendant la campagne électorale et notamment celui relatif au presbytère.

Les éléments que vous sollicitez étaient donc accessibles dans le cadre normal d'accès aux documents administratifs par tout administré. Sujet qui a l'air de hanter certains hors de ce Conseil Municipal, mais dont on ne nous a jamais fait état.

Votre première question s'agissant du bail du presbytère a été signé le premier juillet 2010 par Madame Edith Andouvie, alors maire, avec l'accord du conseil municipal de l'époque. Le choix de rénover ce bâtiment et son affectation a été fait à l'époque pour maintenir en bon état ce patrimoine.

Ce bail conclut initialement pour une durée de trois ans, n'a pas fait l'objet d'une nouvelle rédaction depuis cette date et est resté appliqué selon les modalités prévues à l'origine. Il y a certains baux comme celui de la Poste avec le locataire qui est hébergé et qui a un bail à titre précaire et révocable.

Le bien est occupé par la Paroisse de Marines, qui utilise ce bâtiment comme centre administratif pour les 35 communes de son territoire.

Le presbytère communal était très dégradé après le décès du dernier prêtre qui y logeait, la commune décide de le rénover. Elle a contracté un emprunt pour financer les travaux. Un bail a ensuite été conclu avec l'Association diocésaine. Le loyer a été fixé à un niveau permettant de participer au remboursement de l'emprunt. Au-delà du loyer perçu, ce presbytère accueille un public régulier pour des démarches liées aux mariages, aux obsèques et à la vie paroissiale, ce qui contribue à maintenir une activité et une fréquentation dans le centre-bourg.

Ce bien s'inscrit ainsi pleinement dans la richesse patrimoniale de la commune, dont la valorisation et la bonne conservation restent une préoccupation constante de la municipalité. La commune a évité la dégradation d'un bâtiment communal; elle a trouvé un locataire stable; elle a perçu un loyer pendant plus de quinze ans; elle a maintenu un service de proximité et une animation dans le village. Ce sont des éléments d'intérêt communal que le conseil municipal pouvait légitimement prendre en compte à l'époque et qui sont toujours d'actualité.

L'analyse de la gestion d'un bien communal ne peut pas se limiter au seul montant du loyer. Elle doit également prendre en compte l'usage du bâtiment, les services rendus et les conditions particulières liées à son occupation.

Votre deuxième question concerne les charges d'entretien du presbytère. L'entretien du presbytère fait l'objet d'un fonctionnement établi de longue date entre la commune et l'association diocésaine. L'association diocésaine assure l'entretien courant du bâtiment par l'intermédiaire de ses bénévoles ainsi que l'entretien de la chaudière, règle ses factures de gaz et d'électricité. Aucun frais de fonctionnement courant lié au bâtiment n'est supporté par la commune.

Concernant les espaces extérieurs, un accord avait été établi historiquement afin de permettre à la commune d'utiliser certains équipements du site, notamment l'accès à l'eau extérieur et ponctuellement à l'électricité, qui restent utiles dans le cadre de manifestations communales ou d'activités organisées dans le centre-bourg.

La commune bénéficie également de l'usage ponctuel du jardin, notamment pour l'installation de stands lors de manifestations, ainsi que de l'utilisation des sanitaires pour les commerçants du marché, l'installation de toilettes sèches pour la fête de la musique...

En échange, les agents communaux réalisent les tontes du jardin aux beaux jours. Ces modalités reposent donc sur un usage partagé du site et ne constituent pas une prise en charge globale de l'entretien d'un bien privé par la commune. Si les conditions devaient évoluer, elles pourraient naturellement faire l'objet d'un échange avec les occupants du bâtiment.

Votre dernière question concerne « l'adéquation entre l'usage et l'affectation du bien », je m'interrogeais sur la formulation ...

La gestion du patrimoine communal fait naturellement partie des réflexions permanentes de la municipalité. Chaque investissement, chaque projet et chaque bien communal sont étudiés au regard de leur coût, de leur utilité et du service rendu aux habitants. Contrairement à ce que semble suggérer votre question, ces analyses existent bien.

Les biens communaux loués génèrent aujourd'hui des recettes supérieures aux charges qu'ils représentent, permettant notamment d'anticiper les travaux nécessaires. C'est notamment le cas de locaux d'habitation situés en mairie ainsi que des locaux de la maison de santé, dont les recettes permettent de couvrir les charges et de contribuer à la capacité d'investissement de la commune.

Ces sujets peuvent naturellement être abordés dans les commissions municipales concernées, sous la responsabilité des adjoints en charge des délégations correspondantes, puis faire l'objet d'une inscription à l'ordre du jour du conseil municipal si cela est jugé nécessaire.

Un bilan sur l'ensemble des biens communaux pourrait être entrepris par la commission finances. La majorité municipale continuera à assurer la gestion de la commune dans le cadre du mandat qui lui a été confié par les habitants, avec responsabilité et dans l'intérêt général.

Monsieur le maire demande à madame Coyac s'il a bien été complet dans sa réponse à la question, Madame Coyac a acquiescé.

La date du prochain conseil municipal est fixée, il aura lieu le 17 Septembre 2026.

Fait et clos en séance à 20h55 les jour, mois, an que dessus.