

COMMUNE DE LUGNY

PROCES VERBAL DU 13 NOVEMBRE 2024

Département de Saône et Loire

L'an deux mille vingt-quatre, le treize novembre à vingt heures et trente minutes, le conseil municipal, en application des articles L.2121-7 et L.2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni, en séance ordinaire. Le conseil municipal de la commune de LUGNY se tient sous la présidence de Mr Guy GALEA, Maire. Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15, la séance est ouverte au public.

PRÉSENTS : Mesdames C. CHEVALIER, S. GOYON et F. DUBOIS-SWIATLON.
Messieurs G. GALEA, J. GAYET, J. DEAL, P. GOURLAND, L. JEANDIN, J-C LALANNE, P. POINT, F. REDOUTEY, F. ROUGEOT.

ABSENTS : Mme A. LORENZINI-DESMAIZIERES (pouvoir à Mme F. DUBOIS-SWIATLON), Mr T. THEVENARD (pouvoir à Mr F. ROUGEOT), Mr H. JACQUEROUX (Pouvoir à Mr J. DEAL).
La séance a été ouverte sous la présidence de Mr GALEA, qui a déclaré les membres du conseil municipal cités ci-dessus installés dans leurs fonctions.

Le président de séance ouvre la séance à 20h30,

M F. ROUGEOT est désigné en qualité de secrétaire de séance par le conseil municipal.

1) APPROBATION DU PV DU 30/10/2024

Ce point de l'ordre du jour est annulé par le Maire et reporté à la prochaine séance de conseil municipal.

2) CLOTURE DU BUDGET ST PIERRE

Délibération n° 2024/080

Le budget annexe du Lotissement St Pierre a été créé le 28/03/2011, afin d'assurer la gestion des opérations de viabilisation des terrains destinés à la vente à des particuliers. A ce jour, tous les terrains ont été vendus et aucune opération n'a été constatée depuis plus de 2 ans sur ce budget, il convient donc de le clôturer. Le solde déficitaire du budget annexe St Pierre constaté au compte administratif 2023 (5131,60 €) sera repris au budget principal de la Commune en 2024 (dépense prévue au budget principal).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

3) OUVERTURE DE POSTE AU GRADE DE REDACTEUR A TEMPS COMPLET (35h hebdo.)

Délibération n° 2024/081

Mr le Maire propose la création à compter de ce jour, d'un emploi permanent de secrétaire général de mairie dans le grade de rédacteur, relevant de la catégorie B, à temps complet (35 heures hebdomadaires).
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

4) ADHESION AU CONTRAT COLLECTIF DE PREVOYANCE PROPOSE PAR LE CDG 71

Délibération n° 2024/082

Dans le souci d'assurer une couverture de prévoyance de qualité aux agents à effet du 1^{er} janvier 2025, le Conseil Municipal de LUGNY, par délibération n° 2024/O22 du 21 mars 2024, après avis du CST départemental du 30 janvier 2024 a donné mandat au CDG de Saône et Loire, pour l'organisation, la conduite et l'animation du dialogue social au niveau départemental en vertu des dispositions de l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la protection sociale complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale, ainsi que pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un organisme d'assurance et la conclusion d'une convention de participation pour la couverture du risque prévoyance des agents à effet au 1^{er} janvier 2025. Ainsi le CDG 71 et les organisations syndicales ont :

-Engagé un processus de négociation qui a abouti à un accord collectif départemental en date du 06/09/2024.

-Lancé une consultation au niveau départemental pour être en mesure de proposer aux employeurs publics territoriaux l'adhésion à une convention de participation et la souscription aux contrats d'assurance collectifs, de prévoyance complémentaire à compter du 1er janvier 2025, adossés à celle-ci.

Cette mutualisation des risques, organisée au niveau départemental, permet de garantir aux personnels des employeurs publics territoriaux :

-L'accès à des garanties collectives sans considération notamment de l'âge, de l'état de santé, du sexe ou de la catégorie Professionnelle.

-Un niveau de couverture adéquat en reposant sur les garanties les plus pertinentes compte tenu des besoins sociaux et des contraintes économiques des employeurs publics concernés.

-Le bénéfice de taux de cotisations négociés et maintenus pendant 3 ans.

Il convient donc de :

-Choisir un niveau de couverture à adhésion obligatoire pour l'ensemble des agents garantissant les risques incapacité temporaire de Travail et invalidité à hauteur de 90 % ou 95 % des revenus nets des agents (Traitement Brut indemnitaire, nouvelle bonification indiciaire et régime indemnitaire).

-Définir la participation en tant qu'employeur, cette participation ne pouvant pas être inférieure à 50 % du montant de la cotisation acquittée par les agents au titre du régime de base à adhésion obligatoire retenu.

Dans l'attente de l'accord collectif du CST départemental instituant un régime de prévoyance complémentaire, à adhésion obligatoire, au bénéfice de l'ensemble du personnel, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

-D'adhérer à la convention de participation pour la couverture du risque prévoyance et au contrat collectif à adhésion obligatoire afférent au bénéfice de l'ensemble des agents de la commune de LUGNY et de souscrire à la garantie de base à adhésion obligatoire à hauteur de 95 % du revenu net des agents en cas d'incapacité temporaire de travail ou d'invalidité à effet au 1^{er} janvier 2025, par 12 voix pour et 3 voix contre.

-De participer financièrement à la cotisation des agents à hauteur de 60%, par 10 voix pour et 5 voix contre.

5) FONDS DE CONCOURS CCMT 2024

Délibération n° 2024/083

Conformément à son règlement, la communauté de communes peut accorder des fonds de concours en fonctionnement à ses Communes membres afin de participer au financement des dépenses d'entretien, des frais de ménage (prestation ou personnel), des fluides (eau, électricité, assainissement, chauffage), des frais de maintenance d'un équipement communal. Le conseil municipal propose de demander un fonds de concours à la communauté de communes Mâconnais-Tournugeois en vue de participer au frais de fonctionnement basé sur l'exercice 2023, à hauteur de 14 627 €. Et d'autoriser le Maire à signer tout acte afférent à cette demande afin d'aider la commune à financer le fonctionnement de ses équipements (consommation gaz bâtiments publics).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES :

1) Subvention pour le voyage de l'école M. PAGNOL en mai 2025 :

Notre directrice d'école souhaiterait avoir une idée de ce que la commune pourrait subventionner pour ce voyage.

Le Maire nous précise que les autres communes concernées verseraient 100€ pour leurs élèves.

Le conseil municipal, après débat, estime qu'il pourrait subventionner à hauteur de 150€ par élèves de LUGNY ce voyage.

2) Demande du bistrot ST PIERRE pour installer un pressoir sur le domaine public devant le bistrot (déjà installé).

Il a été plus vite que ma réponse, précise le Maire, il est prêt à l'enlever s'il le faut. Le Maire précise qu'il a déjà fait un arrêté comme quoi il a le droit de poser ce pressoir.

Le Maire demande aux conseillers si quelqu'un y voit un inconvénient, pas de réponses des conseillers.

Le maire en parlant ensuite du camping explique qu'il a pris une avocate pour essayer de sortir de tout ça, Mr ROUGEOT demande si c'est en dehors de l'audit ou pour l'audit ? Le Maire répond qu'il a voulu aller plus vite, il est décidé d'en parler à la question diverse suivante.

Le Maire demande si quelqu'un est contre cette installation de pressoir, pas d'opposition.

3) Avancement de l'audit concernant les propriétés communales louées à St PIERRE

Mr ROUGEOT explique l'évolution de 2015 à 2024 sur le terrain et partiellement administrativement, à l'aide d'un PowerPoint sur la TV murale :

-Jusqu'à fin septembre / début octobre 2015 il y avait une aire de camping municipale saisonnière, entièrement naturelle, règlementée, avec 1 bloc sanitaire, 3 coffrets prises sur poteaux, 1 bac à laver extérieur, une cabane pour l'accueil des touristes, un terrain de basket et une aire de jeu, que d'octobre à avril chaque année la végétation se régénérât. Il explique en montrant la photo satellite que la partie camping était limitée côté NORD EST entre le terrain de foot et les cuisines de l'ancien caveau St PIERRE, avec 1 seule entrée.

Sont désignées également le caveau et ses cuisines, la maison d'habitation et le garage attenant.

Début octobre 2015 le camping municipal a été fermé pour fin de saison.



-Le 21 janvier 2016 a été prise par la commune de LUGNY la délibération ayant pour objet « **BAIL LOCATIF POUR LE CAVEAU SAINT PIERRE** », elle est lue :

« *Le Maire présente l'avant-projet du bail locatif que se propose de consentir la commune à Monsieur DELBAERE Frédéric, suite à la reprise par la commune du caveau Saint PIERRE. Il demande l'autorisation au conseil municipal de signer ce bail.*

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, autorise le Maire à procéder à toutes les démarches pour aboutir à la signature de ce bail. »

Mr ROUGEOT précise qu'aucun détail pour un aménagement futur de camping n'était prévu à cette délibération, qu'il n'y a pas eu d'avant-projet de bail annexé à cette délibération, Mr GALEA précise qu'il y avait 3 personnes intéressées à cette époque pour une location du caveau et du terrain attenant pour faire du camping. Ensuite a été signé un « bail commercial » qui dans sa désignation mentionne « Un ensemble immobilier sis commune de LUGNY comprenant une maison d'habitation, salle de restaurant, cuisine, sanitaires, dépendances, cour, jardin, attenant, tel figurant au cadastre de la commune de LUGNY... ». Que c'est un bail commercial avec un restaurant et dépendances.

La photo satellite de 2016 correspond à la désignation au bail : un restaurant et dépendances avec cour et jardin.

-En aout 2017, sur la photo satellite, nos propriétés louées restent inchangées, pas de modifications du jardin et des arbres. Mr DEAL constate une aire de vidange pour camping-car située entre la route et les cuisines du restaurant, Mr ROUGEOT explique qu'il a demandé au syndicat si les WC chimiques pouvaient poser problème à notre station d'épuration, il lui a été répondu que non, aucune autorisation d'urbanisme n'était nécessaire pour une dalle béton.

Mr GALEA précise qu'un mobile home a été positionné par le locataire derrière la maison car elle était inhabitable, pour y servir de logement.



-2018, Mr ROUGEOT explique que le conseil municipal a appris récemment qu'une cession de droit au bail commercial avait eu lieu en Mars 2018 entre la personne physique Mr DELBAERE et la société, personne morale, avec parts sociales « SAS DF », le conseil municipal n'a jamais eu en main cette cession de droit au bail ni l'état des lieux correspondant alors que d'importants travaux avaient eu lieu cette année-là, avec l'installation de 26 mobiles homes et 2 caravanes, en partenariat avec la société inconnue des conseillers, « TG grand large », pour l'ouverture en avril 2018 d'une activité de camping baptisée « Les voiles de LUGNY », sous la responsabilité de la société « DF ». Avec suppression du terrain de basket, de l'aire de jeux, et emprise supplémentaire au sud-ouest près des habitations.

(Source détail nouveau camping avec TG grand large, article JSL du 03/02/2019).



-DEBUT 2020, sans les feuilles des arbres il est facile de décompter les mobiles homes. Une clôture a été édifée pour terminer un nouvel agrandissement au sud-ouest, en plus du terrain de basket et de l'aire de jeux, on voit l'endroit à droite de l'entrée où des brûlages de déchets ont eu lieu plus tard (dont 1 mobile home).

Le 22 juin 2020, une nouvelle cession de droit au bail, du cédant, la société DF, au cessionnaire, la société LES VOILES DE LAIVES a eu lieu, avec « effet rétroactif » au 1^{er} janvier 2020, avant les élections. La nouvelle clôture étant présente avant la signature de la cession de droit au bail.



-Septembre 2021

Extension de la maison d'habitation et couverture de la toiture terrasse.

En 2022 en commission bâtiment il avait été question de cette extension de maison et de roulottes, qu'un courrier recommandé devait être envoyé pour régulariser ces problèmes d'urbanisme, le Maire a voulu arranger cela verbalement.



-Octobre 2022

Ont été rajoutés une citerne de gaz avec clôture grillagée, une laverie automatique, des roulottes, et un nouveau bâtiment qui nécessite une autorisation d'urbanisme. La nouvelle clôture a été déplacée avec la création d'un 2^{ème} accès au camping et une nouvelle voie crée.

On peut voir une saignée dans la végétation et la disparition du mobile home et des caravanes à côté de la maison d'habitation, le mobile home a été brûlé sur place, 2 conseillers sont intervenus, le Maire s'est déplacé pour les « engueuler », un des 2 élus a fait un signalement art. 40 du code de procédure pénal au procureur concernant ce brûlage.



-Août 2024 et boisement 2016 où la végétation n'avait pas encore été enlevée, il est question de 20 à 25% de végétation enlevée au total.



Des roulotte ont été installées à la place du vieux mobile home brûlé et des vieilles caravanes. Mr ROUGEOT explique qu'un permis d'aménager aurait dû être déposé, qu'un riverain au précédent mandat s'en était plaint, Il n'y en a pas eu, que l'on a attendu longtemps une régularisation, au précédent mandat et à celui-là. Que l'on est souvent en conflit entre nous, que les valeurs locatives doivent être réévaluées lors de transformations immobilières pour les taxes foncières, qu'il faut régulariser. Qu'une séparation par un mur du bar et du restaurant a été effectuée, donc un bar d'un côté et

un restaurant de l'autre, avec la transformation de l'ancien bloc sanitaire de l'ancien camping pour en faire un sanitaire pour PMR pour le restaurant. Donc on ne sait pas si le camping est aux normes PMR car l'agenda d'accessibilité programmé n'a pas été à son terme pour le restaurant et l'ancien camping municipal, le camping n'aurait donc pas été contrôlé concernant ces normes.

Qu'en l'absence de la cession du droit au bail de 2018 on peut constater quand même qu'il y a une cession de personne physique à personne morale en 2018 avec actionnaire unique avec 100 parts sociales, qu'il y a défauts d'autorisations d'urbanisme et d'autorisations de modifier des établissements recevant du public, de taxes d'aménagement, défaut de réévaluation des valeurs locatives, défaut d'accessibilité PMR, pas d'états des lieux correspondants, tout cela de 2016 à 2024 en totale liberté sur des propriétés communales avec des préjudices d'urbanisme et de taxes.

Un débat a lieu ensuite de l'exposé de l'avancement de cet audit :

Le maire explique que notre 1^{ère} phase a été d'expliquer ce que l'on avait en main, Mr ROUGEOT explique que l'on est à un point de blocage, le maire propose d'aller voir le locataire pour lui poser des questions, qu'il s'est peut-être fait plus ou moins avoir, qu'il a envoyé une lettre au responsable du camping pour qu'il rende un plan d'aménagement rapidement, il explique qu'actuellement il y a 21 bungalows et 6 roulottes habillées, il est posé question de leur mobilité, que tout l'assainissement a été fait à leur charge mais sans déclaration au SIVOM. Mr ROUGEOT explique que pour cette création d'assainissement il a un document transmis par le SIVOM de 2021 où la société « TG grand large » devrait plusieurs dizaines de milliers d'euros depuis, que si cette société était en liquidation judiciaire, que les autres communes du SIVOM devraient se retourner auprès du propriétaire, mais qu'il nous manque la cession de droit au bail de la société « DF » pour y donner suite car elle devait avoir un partenariat économique avec la société TG grand large, on ne sait pas ce qu'il y a dans cette cession, on a pas d'état des lieux, qu'on est au bout de notre audit. Le maire demande d'aller au bout de l'audit, Mr ROUGEOT répond que quand on constate un délit il faut faire un article 40 du code de procédure pénal au procureur, qu'il ne faut pas attendre trop longtemps, car quand on ne fait rien on peut entrer dans une négligence coupable, que la commune de LUGNY n'a pas à payer les pots cassés, Il demande que soit mis à l'ordre du jour du prochain conseil municipal « propriétés louées à Saint PIERRE » et que l'on décide de la conduite à tenir en conseil municipal.

Le Maire dit qu'il faut monter là-haut voir ce qu'il se passe, Mr ROUGEOT demande au maire de les accompagner, celui-ci refuse, Mme GOYON demande s'il est possible de voir le responsable du camping pour creuser plus concernant cette cession de bail avec Mr DELBAERE, pour ce problème entre 2018 et 2020, quelle est la situation de ces entreprises, car si on veut se retourner contre une entreprise il faut savoir si elle est encore là, déjà contacter « les voiles de LAIVES », après voir pour la cession. Elle explique que c'est bien d'avoir vu l'évolution entre 2015 et 2022 et que ce serait dommage d'en rester là, que nous en tant que commune on doit creuser plus vers les entreprises pour se dédouaner de tout cela.

Le maire demande si on continue l'audit ou pas, il dit « montez voir ce qu'il se passe et après on en reparle et faites votre audit ».

Mr ROUGEOT explique que l'on a commencé par l'état des lieux physique et administratif, que si on n'avait pas ce blocage d'absence de cession de droit au bail de 2018 on pourrait avancer, donc il faut qu'on le recherche, on va donc essayer de voir les voiles de LAIVES, on va essayer de contacter Mr DELBAERE ou la société DF, ce qu'il faut savoir c'est que l'on a beaucoup attendu, car on a demandé au mois d'août déjà à l'office notarial et à l'administration une copie de cette cession de droit au bail de 2018 qui y est normalement enregistrée, que l'on ne nous a rien donné. Qu'il faudra que l'on se déplace mais que l'on soit mandaté par délégation du maire, Mr GOURLAND propose aussi une délégation pour aller là-haut, le maire dit qu'il faut poser les questions au locataire, Mr REDOUTEY explique qu'on lui a parlé quand il est venu là, qu'il nous a donné des réponses et qu'il n'a rien fait.

Mr JEANDIN propose qu'il vienne en conseil municipal, Mme GOYON explique que s'il vient c'est avec les documents de 2018 et 2020 pour avancer, qu'il ne faut pas s'arrêter en chemin. Mr JEANDIN précise que quand il y a accueil du public il doit y avoir le respect des réglementations, en termes de sécurité et d'accessibilité, le plan d'accès, plan d'évacuation... Le maire répond que c'est-à-dire au moment de l'audit, Mr ROUGEOT répond que si on n'a rien c'est parce qu'il n'y a pas de permis d'aménager.

Mme GOYON explique qu'il faut avancer étape par étape, documents par documents.

Mr ROUGEOT explique qu'ils peuvent demander à Mr YEMISEN s'il est d'accord pour effectuer un état des lieux par commissaire de justice avec la commune, Le maire dit que cela fait partie de l'audit, « faites-le, faites votre audit et après on prendra une décision ».

Le maire explique qu'il a missionné une avocate pour éplucher tous les papiers, je veux finir là-haut, Mr ROUGEOT demande à bosser avec l'avocate, le maire refuse, il dit qu'on est pas professionnels, qu'on aura une synthèse nette, Mr ROUGEOT demande en quoi elle est spécialisée, le maire répond en biens immobilier, Mr ROUGEOT demande si elle connaît le domaine des collectivités territoriales, le maire répond qu'il veut qu'elle épluche les papiers, vu qu'il y a des doutes sur tous les papiers qui ont été signés plus ou moins, je veux qu'elle me remette ça d'équerre.

Mr ROUGEOT précise que ce sont des propriétés communales, propriétés des 900 habitants de LUGNY, quand on arrive à la fin du mandat, il faut que ce que l'on transmet aux prochains soit « clean », il ne faut pas laisser un panier de crabe, qu'il faut déjà 4 ou 6 mois pour avoir une cession de droit au bail que l'on devrait avoir dans nos archives.

Il est précisé qu'une demande avait été faite au notaire à MONTARGIS chargée de cette cession de droit au bail, qui a répondu qu'elle n'avait pas retrouvé cette cession de droit au bail.

La séance est levée à 22h15.

Le Secrétaire de Séance,

F. ROUGEOT



Le Président de Séance,

G. GALEA

