Soyaux
Ville d'espaces et de contrastes

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 04 MAI 2023

MEMBRES PRESENTS :
François NEBOUT, Nathalie DURANDET, Michel BONNEFOND, Annie MARAIS, Jérôme GRIMAL, Robert JABOUILLE, Isabelle BOURIAU, André LANDREAU, Fadilla DAHMANI, Lysiane ROUYER, Frédéric MILLAC, Erika BONNEAU, Christophe MONTEIRO, Jean Léopold SIWE-NANA, Hassen SFAR, Mallory PEYRONAUD, Sabrina BURON, Cédric JEGOU, Claudine DUMARGUE, Louis-Adrien DELARUE, Frédéric CROS, Sandra BISBAU, Christine DALLA VALLE.

MEMBRES EXCUSES :
Pascal BUCHEMEYER, Robert LECOCQ, Marie-Laure DUMONT, Marie-Claire NEAUD, Dominique ROBERT, William JACQUILLARD, Marianne IRIARTE-HUET

MEMBRES AYANT DONNE POUVOIR :

Pascal BUCHEMEYER à Jérôme GRIMAL
Robert LECOCQ à François NEBOUT
Marie-Claire NEAUD à Nathalie DURANDET
Claudine DUMARGUE à Cédric JEGOU
Marianne IRIARTE-HUET à Isabelle BOURIAU

A été nommé secrétaire de séance Christine DALLA VALLE

1. **Procès-verbal du conseil municipal du 3 avril 2023**

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve le Procès-Verbal du conseil municipal du 3 avril 2023.

2. **Compte rendu des décisions prises en application des délégations données à M. Le Maire**

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve les décisions prises en application des délégations données à Monsieur le Maire entre le 30 mars 2023 et le 25 avril 2023.

3. **Personnel Municipal – Création de postes**

Nathalie DURANDET présente le point concernant la création de postes. Elle explique qu'afin d'anticiper un futur recrutement au sein du multi-accueil dont le jury de recrutement n'a pas encore eu lieu, il convient de créer à partir du 15 mai 2023, un emploi d'auxiliaire de puériculture de classe normale à temps complet et un emploi d'auxiliaire de puériculture de classe supérieure à temps complet. En fonction du recrutement, il conviendra de supprimer l'emploi resté vacant lors d'un prochain Conseil Municipal et après avis du Comité Social Territorial.

Par ailleurs, par délibération du 14 décembre 2022 et dans le cadre d'un remplacement suite à un départ pour mutation au service des finances, le Conseil Municipal a procédé à la création d'un poste d'adjoint administratif territorial à temps complet. Le recrutement étant

fait, il convient maintenant d'adapter le bon grade au sein du cadre d'emploi visé à la date d'arrivée de l'agent en juin 2023.

Enfin, le CDD de trois ans d'un médecin du Centre Municipal de Santé arrive à échéance le 31 août 2023. En raison de la forte demande de soins qu'enregistre le Centre Municipal de Santé depuis sa création, il est nécessaire de renouveler le contrat de ce médecin, à savoir, 1 poste de praticien hospitalier contractuel à temps complet.

Le Maire précise que le poste de praticien hospitalier concerne le Docteur Laëtitia PHILIPPON. Il s'agit d'un CDD que le Conseil Municipal doit remettre au vote tous les 3 ans comme pour tous les postes des praticiens du Centre Municipal de Santé. Pour poste rattaché au service des finances, il s'agit de Mme Amandine CHASSAING qui arrivera en appui du Directeur Financier, à partir du 19 juin prochain. Il ajoute que cette personne travaillait auparavant à la Mairie de SIREUIL.

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve les créations de postes.

4. Finances – TLPE 2024

Nathalie DURANDET précise que le point suivant est une délibération que le Conseil Municipal vote chaque année à peu près à la même période. Les tarifs de la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure 2024 doivent être votés avant le 1er juillet 2023. Il est proposé de reconduire les tarifs appliqués en 2023 ainsi que l'ensemble des réfactions et exonérations précédemment votées.

Nathalie DURANDET renvoie les membres du Conseil Municipal au tableau qui se trouve à la page qui suit la présentation de la délibération (cf. tableau ci-dessous)

Enseignes				**Dispositifs publicitaires dont l'affichage se fait au moyen d'un procédé non numérique**		**Dispositifs publicitaires dont l'affichage se fait au moyen d'un procédé numérique**	
Superficie < ou = 12 m²	Superficie > 12 m² et < ou = 20 m²	Superficie > 20 m² et < ou = 50 m²	Superficie > 50 m²	Superficie < ou = 50 m²	Superficie > 50 m²	Superficie < ou = 50 m²	Superficie > 50 m²
Exonération	**15,30 €**	**30,60 €**	**61,20 €**	**15,30 €**	**30,60 €**	**45,90 €**	**91,80 €**

Et de maintenir les réfactions et exonérations prévues par l'article L 2333-8 du CGCT décidées par la délibération du Conseil Municipal en date du 14 juin 2010, à savoir :

- Exonération de toutes les pré-enseignes (inférieures, supérieures ou égales à 1,50 m²) ;
- Exonération des dispositifs publicitaires dépendant des concessions municipales d'affichage ;
- Exonération des dispositifs publicitaires apposés sur les éléments de mobilier urbain ;
- Exonération des enseignes (autres que celles scellées au sol) si la somme de leur superficie est inférieure ou égale à 12 m² ;
- Application d'une réfaction de 50% sur les enseignes dont la somme des superficies est supérieure à 12 m² et inférieure ou égale à 20 m².

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve les tarifs de la TLPE 2024.

5. Finances – Tarifs 2023 – Modifications tarifs RODP (Emplacement de Loisirs Aire des Brandes et camions ambulants de restauration et de vente de denrées alimentaires)

Lors du Conseil Municipal du 14 décembre dernier au cours duquel ont été votés les tarifs municipaux, la ligne relative à celui applicable aux camions ambulants de restauration et de vente de denrées alimentaires a été par erreur non reportée. Il convient donc de prendre une délibération pour compléter le tableau des tarifs municipaux et d'appliquer l'augmentation de 5% décidée en décembre 2022.

D'autre part, 2 erreurs se sont glissées dans la fixation des tarifs RODP de l'emplacement de loisirs pour l'Aire des Brandes. Au lieu des 5% d'augmentation appliqués à l'ensemble des tarifs municipaux, 0.5% pour l'accrobranche et 2.94 % pour le mini-golf ont été appliqués. Il convient de corriger en appliquant le taux de 5% et à cette occasion d'inclure l'utilisation de 1 734 m² supplémentaires au 11 772 m² déjà utilisés pour le parc d'accrobranche.

Tarifs 2023 – Redevance Occupation du Domaine Public Désignation du mode d'occupation	**Unité**	**2022**	**2023**
Camions ambulants de restauration et de vente de denrées alimentaires	Par m² et par jour de présence hebdomadaire	1,02 €	1,07 €

Tarifs 2023 – Redevance Occupation du Domaine Public Désignation du mode d'occupation	**Temporalité**	**Superficie**	**Coût 2022**	**Coût 2023 Avec une hausse de 5%**	**Coût /m² 2023 hors % sur le CA**
Aire des Brandes - emplacement aire de loisirs - site accrobranche	Par an	11 772 m²	2 651.24€ + 1% CA	**2 783.80 € + 1% CA Soit 3 193,85 €** (Avec les 1 734 m² en plus)	**0.236 €/m²**
Aire des Brandes - emplacement aire de loisirs - site mini-golf	Par an	2 125 m²	714.00€ + 1% CA	**749.70 € + 1% CA**	**0.353 /m²**

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve la modification des tarifs RODP.

6. Marché Public - Signature d'un protocole transactionnel avec l'entreprise EIFFAGE TP Sud-Ouest - marché de travaux relatif à l'amélioration et au renforcement de la voirie et réseaux

La réglementation des marchés publics permet aux collectivités territoriales, sous certaines conditions, d'assouplir les dispositions contractuelles en place dans leurs procédures de marchés. Cette possibilité, appelée « théorie de l'imprévision », a été récemment confirmée par une circulaire du Premier Ministre en date du 30 mars 2022 et consiste à trouver un accord entre la collectivité et le titulaire d'un marché public, pour partager le surcoût constaté en cours de réalisation du contrat et non connu à la date de notification de celui-ci. Pour que cette théorie soit juridiquement fondée, il faut que 3 conditions cumulatives soient réunies : l'imprévisibilité de l'évènement, son extériorité aux parties du contrat et un bouleversement

de l'économie du marché. A noter que ce dernier point doit impérativement être justifié par des éléments factuels transmis à la collectivité par le titulaire. En l'espèce, il s'agit de l'entreprise EIFFAGE TP Sud-Ouest qui a fait une demande dans ce sens le 19 août 2022. Il est proposé, après instruction de la demande de verser une somme de 14 443.08 € HT soit 17 331.69 € TTC au titre de cette indemnisation.

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve le versement de cette indemnité et autorise le Maire à signer la convention.

7. Convention de financement 2023 – Animateur de rue CSCS FLEP

La ville via le Contrat de Ville développe des actions d'animation de la commune et de prévention de la délinquance. Ainsi, elle finance la présence au CSCS-FLEP d'un animateur de rue. La présente délibération propose la convention cadre encadrant le versement d'une somme de 38 000€ au CSCS FLEP pour la présence d'un animateur de rue dans la structure.

Frédéric MILLAC souligne la complémentarité de ce poste avec le poste d'animateur de rue d'OMEGA et rappelle aux membres du Conseil Municipal les objectifs opérationnels de sa mission :

- Élaborer et mettre en œuvre des projets d'animation hors les murs pour les jeunes de 9 à 17 ans sur des temps hebdomadaires qui sont clairement identifiés,
- Proposer et mettre en œuvre des projets d'animation hors les murs pour tous,
- Travailler avec et pour les jeunes,
- Proposer des animations également ouvertes à tous les habitants du quartier sur des temps ponctuels, notamment sur les vacances scolaires,
- Accompagner le médiateur de rue d'OMEGA dans le cadre des présences actives de proximité pour interagir, soutenir le public et promouvoir les animations du FLEP en partenariat avec OMEGA,
- Se rendre les jours d'école à la sortie des établissements scolaires afin de réorienter, accompagner, renforcer la proximité avec les jeunes du quartier,
- Accompagner le public vers la participation aux projets qui répondent aux objectifs du contrat de ville impulsés par les autres structures,
- Coopérer avec les centres sociaux du GrandAngoulême notamment les centres situés également en quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville dans la mise en œuvre des projets d'animation inter quartiers.

Frédéric MILLAC précise qu'un rapport qualitatif et quantitatif est effectué ainsi que des points réguliers tous les trimestres qui servent à réajuster certaines actions ou l'emploi du temps de l'animateur en concertation avec l'animateur d'OMEGA.

Frédéric CROS souhaite poser 2 questions : la première concerne le temps de travail de l'animateur car il croit savoir qu'il n'est pas à temps plein et ce depuis plusieurs mois.

Frédéric MILLAC répond qu'il s'agit bien d'un plein temps mais que la personne en poste est effectivement en mi-temps thérapeutique.

Le Maire précise qu'une autre personne intervient afin de compléter le mi-temps restant.

Pour sa seconde question, Frédéric CROS demande le bilan, il précise qu'il l'avait déjà demandé au dernier Conseil Municipal.

Frédéric MILLAC se rappelle que la demande en avait été faite. Il ajoute qu'il a alors été demandé aux services de faire passer l'intégralité des rapports et bilans dont il a certainement dû être destinataire.

Frédéric CROS pense que ce n'est pas le cas. Il fait remarquer que dans la convention qui vient d'être citée par Frédéric MILLAC il est bien noté que le bilan 2022 serait donné lors du Conseil Municipal. Il ajoute que cela aurait été selon lui le bon moment pour le fournir puisqu'il s'agit aujourd'hui de voter la reconduction pour 2023.

Le Maire précise qu'une partie du bilan a bien été transmis le 22 mars dernier. Le reste du bilan 2022 été projeté en séance de la Commission Sociale Povi. Il ajoute que ce dernier fait état de 60 à 80 jeunes rencontrés chaque semaine soit environ 300 jeunes par mois. Ce dispositif a permis d'amener des jeunes à fréquenter les locaux du FLEP plutôt que d'être dans la rue. Il précise qu'un lieu dédié se trouve au FLEP et qu'un second a été aménagé au collège après concertation. Les jeunes peuvent également s'y réunir.

Frédéric CROS maintient qu'il n'a pas été destinataire du bilan demandé.

Le Conseil Municipal à l'unanimité – Christophe MONTEIRO ne prenant pas part au vote - approuve la signature par le Maire de la convention cadre encadrant le versement d'une somme de 38 000€ au CSCS FLEP pour la présence d'un animateur de rue dans la structure.

8. Demande de subvention à Grand Angoulême - Fonds de concours année 2023 : Rénovation de deux terrains de tennis extérieurs - 10 avenue du PETUREAU

Afin d'améliorer les conditions de pratique du club de tennis de Soyaux qui compte aujourd'hui 214 licenciés dont 111 de moins de 18 ans, il est nécessaire de rénover deux terrains extérieurs situés 10, avenue du Pétureau, qui sont fissurés et ne permettent plus d'accueillir les compétitions. Le coût estimatif de l'opération est de 120 000 €. Le montant de la subvention demandée auprès du Grand Angoulême est de 20 000 €.

Robert JABOUILLE prévient qu'une 3ème demande de subvention devrait aboutir au prochain Conseil Municipal.

Il explique qu'il est question de refaire les deux terrains de tennis. Il s'agit de deux courts couverts sous bulle dont les terrains sont fendus et décalés. Robert JABOUILLE insiste sur le fait que le club compte 200 licenciés dont la moitié sont des enfants de moins 18 ans.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité la demande de subvention demandée auprès du GrandAngoulême d'un montant de 20 000 € pour la rénovation de deux terrains de tennis extérieurs.

9. Demande d'aide fédérale à la fédération Française de Tennis (F.F.T) dans le cadre du dispositif « Plan Relance : Rénovation de deux terrains de tennis extérieurs - 10 avenue du PETUREAU »

Afin d'améliorer les conditions de pratique du club de tennis de Soyaux qui compte aujourd'hui 214 licenciés dont 111 de moins de 18 ans, il est nécessaire de rénover deux terrains extérieurs situés 10, avenue du Pétureau, qui sont fissurés et ne permettent plus d'accueillir les compétitions. Le coût estimatif de l'opération est de 120 000 €. Le montant de la subvention demandée auprès de la Fédération Française de Tennis est de 18 000 €

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve la demande de subvention demandée auprès de la Fédération Française de Tennis d'un montant de 18 000 € pour la rénovation de deux terrains de tennis extérieurs.

10. Vie associative / attribution de subventions (suite)

Robert JABOUILLE rappelle que le Conseil Municipal a déjà voté le 9 mars dernier une grande partie des subventions allouées aux associations pour l'année 2023. Toutefois, certaines associations n'avaient pas pu faire leur demande dans les délais impartis. Il est proposé de se prononcer sur ces demandes.

Il convient également de rectifier deux points de la délibération du 9 mars dernier. D'une part, concernant la subvention à l'AS Soyaux pour laquelle, prévient Robert JABOUILLE, il y a vraisemblablement eu une petite erreur de frappe. La subvention accordée s'élevait à 39 600 € et non 39 400. Il s'agit donc de valider les 200 € manquants.

D'autre part, il convient d'annuler la subvention de 100 € à L'association de Parents d'élèves puisque cette association n'a pas fait de demande.

Robert JABOUILLE liste les nouvelles demandes en commençant par l'association artisanal galerie. Il explique que cette association a repris le salon des artistes amateurs précédemment organisé par l'association Soyaux Créat'Arts. Sur les 1 200 € proposés pour cette association, la commission conditionne 700 € à la tenue du salon.

La seconde association est le comité de jumelages dont la commission a proposé de réduire le montant pour cette année à 1 000 €. Ce montant pourra être à nouveau augmenté l'année prochaine lorsque le comité recevra ses jumeaux tchèques.

La subvention proposée par la commission pour le comité des fêtes est de 4 000 € dont la totalité est conditionnée à l'organisation du goûter des ainés. Pour le reste des activités de l'association, la commune n'intervient pas car il s'agit de prestations payantes avec repas et orchestre. Robert JABOUILLE apprend également au conseil municipal que ces deux dernières associations disposent d'un fonds de roulement assez confortable.

Pour Soyaux shopping la commission propose la somme de 3 000 € et 500 € pour les Stars Roller.

Pour Ted 16 Charente la commission n'a pas donné de suite favorable à la demande, tout comme pour la Croix Rouge qui n'a pas à notre connaissance d'action sur la commune.

Cela représente une enveloppe de 9 700 €.

Il convient donc d'apporter deux modifications à la délibération du 9 mars :

- La première concerne l'A.S SOYAUX qui s'est vu attribuer une subvention de 39 400 € au lieu de 39 600 €.
- La seconde concerne l'APE St Exupéry pour laquelle il convient d'annuler une attribution de 100 € car celle-ci a été inscrite à tort dans le rapport.

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve les deux modifications apportées à la délibération du 9 mars ainsi que les subventions accordées pour les nouvelles demandes pour une enveloppe de 9 700 €.

11. Signature de convention de servitude de passage de canalisations sur les parcelles AB 128 et 135

Dans le cadre de travaux concernant la sécurisation des réseaux GRDF, la société souhaite établir une convention de servitude de passage permettant le renouvellement du réseau de gaz passant sur les parcelles AB 128 et 135.

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve la signature par le Monsieur le Maire de la convention de servitude de passage de canalisations sur les parcelles AB 128 et 135.

12. Modification de la délibération n°2023-030 du 09/03/23 concernant la signature de convention de servitude avec ENEDIS Réalisation d'une ligne souterraine 20 000 volt Parcelles AP 105, 88, 92 et AO 125

Dans le cadre de travaux d'installation d'une ligne de souterraine 20 000 volts qu'ENEDIS souhaite réaliser, il est proposé d'établir une convention de servitude avec la ville de Soyaux sur les parcelles cadastrées AP 105, 88, 92 et AO 125.

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve la modification de la délibération n°2023-030 du 09/03/23 concernant la signature de convention de servitude avec ENEDIS et la réalisation d'une ligne souterraine 20 000 volt Parcelles AP 105, 88, 92 et AO 125

13. Instauration de l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML)

Jérôme GRIMAL présente le rapport relatif à l'instauration de l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) - dite « permis de louer ».

Les dispositions, issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ont été précisées par le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016, et ont également évoluées avec la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN et enfin avec la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Ces dispositifs visent à mettre en place des outils de lutte contre l'habitat indigne et de prévention des situations de mal logement. L'APML permettra à la ville d'interdire les mises en location de biens portant atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique. Le dispositif « permis de louer » est institué pour contrôler l'état de décence des logements mis en location. Ces dispositions visent à prévenir et lutter contre l'habitat indigne, engagement à travers le Programme Local d'Habitat du Grand Angoulême.

Jérôme GRIMAL fait remarquer l'importance de ce point car il fait suite à plusieurs contrôles effectués par le GIP (Groupement d'Intérêt Public) Charente sur différentes zones de la commune, nous demandant d'être plus vigilant sur les conditions de location de certains logements.

Concernant le rapport présenté en séance, Jérôme GRIMAL précise que pour ce « permis de louer », deux zones ont été déterminées. Il s'agit du Bourg pour partie et pour une autre zone, le secteur de la rue de Vaucouleurs. Il invite les membres du Conseil Municipal à se référer aux plans joints au rapport.

Jérôme GRIMAL explique que le GIP est sollicité par des locataires qui estiment que le logement dans lequel ils sont, est non décent ou insalubre. Aujourd'hui, le GIP intervient souvent directement à la demande du locataire. Avec le « permis de louer », la mairie

propose d'aller plus loin sur les 2 zones concernées en demandant aux propriétaires bailleurs de faire une demande afin d'être autorisés à louer. Il informe les membres du Conseil Municipal que d'autres communes comme Angoulême, le Gond-Pontouvre, l'Isle d'Espagnac et La Couronne ont déjà mis en place ce dispositif.

La commune souhaite partir sur les mêmes règles que celles appliquées dans ces communes :

- La loi ALUR qui a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne,
- L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui tend à améliorer le rapport locatif,
- Le décret du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques d'un logement décent.

Jérôme GRIMAL explique que les textes précités donnent la définition d'un logement décent et proposent 2 dispositifs : le premier est une déclaration faite par le propriétaire, le second est le mécanisme de l'Autorisation Préalable de Mise en Location, option choisie par la commission municipale stratégie invitée à donner son avis.

Jérôme GRIMAL explique que cette procédure commence par une information faite par la Ville à tous les propriétaires bailleurs afin de les informer de leur devoir de faire la demande d'une autorisation avant de mettre leur bien à la location. Cette procédure va être mise en place au 1er janvier 2024. Il sera demandé aux bailleurs de contacter le GIP Charente afin de remplir un CERFA, donc un document officiel. A la suite de ce CERFA le propriétaire aura une visite du GIP Charente qui fera un contrôle du logement autant en termes de salubrité que de sécurité.

Jérôme GRIMAL insiste, il ne s'agit pas de juger du confort du logement. Ce sont les fuites d'eau, les problèmes électriques et tout ce qui peut être dangereux qui sera regardé lors de cette visite. Suite celle-ci, qui est effectuée sous un délai de 8 jours, le GIP rend un rapport. Soit le logement est déclaré décent et la Ville prend en charge le coût de la visite qui s'élève à 172 €, soit le logement est déclaré non décent, et dans ce cas la Ville prend quand même en charge la visite mais le propriétaire devra réaliser les travaux avant un nouveau contrôle du GIP. Ce dernier vérifiera que les travaux ont bien été réalisés et validera ou non la décence du logement. 172 € seront alors à nouveau facturés mais cette fois au propriétaire.

Il annonce que c'est la procédure qui a été validée en commission.

Il ajoute que dans la commune, pour les 2 différentes zones concernées, cela représente environ 200 logements (au total, ces derniers n'étant pas tous loués)et dans ces logements il y a un turnover régulier de 20%. Cela signifie que tous les ans, environ 20% de logements sont remis à la location. Le GIP a conseillé à la mairie de considérer que parmi ces 20%, 30% serait non décents contre 70% décents.

Avec ces données, Jérôme GRIMAL estime que cela va représenter un budget d'environ 5 000 € pour la commune correspondant au coût de la prise en charge du déplacement du GIP pour les contrôles.

Jérôme GRIMAL précise que si le Conseil approuve l'instauration de ce dispositif, la Ville utilisera tous les canaux de communication possibles y compris un courrier aux propriétaires. Toutes ces démarches seront appuyées par le GrandAngoulême. Selon lui, cela permettra d'avoir la certitude que tout le monde aura été informé. Il ajoute que le CERFA sera mis en ligne comme les éléments de procédure, à savoir, une lettre adressée au Maire en recommandé avec accusé de réception, ou un dépôt directement en mairie contre récépissé ou enfin, une transmission par voie électronique à l'adresse de la mairie. Il précise que si les propriétaires ne faisaient pas cette démarche pour quelque raison que ce soit, il est possible de mettre une amende de 5 000 € assortie d'une obligation d'exécution. Cette amende

dissuasive est à la discrétion de la mairie mais il peut être utile de la mettre en place afin d'inciter les propriétaires à aller au bout de la démarche.

Jérôme GRIMAL admet que pour l'instant la mairie est dans l'inconnu car il n'est pas possible de savoir avec exactitude le nombre de logements qui va être proposé et leur état. Il lui paraît raisonnable de prévoir un retour d'expérience dans un an.

Quoiqu'il en soit, Jérôme GRIMAL insiste sur la nécessité de protéger les locataires de logements qui sont parfois loués par des personnes peu scrupuleuses ou qui ne sont pas trop regardantes sur la sécurité des logements qu'ils mettent en location.

Le Maire souhaite ajouter que ce dispositif est réellement un gage de qualité que la mairie propose au regard des nombreuses remontées enregistrées du fait de propriétaires peu délicats qui proposent parfois des logements qui sont à la limite de l'insalubrité et ne respectent pas les normes électriques, d'aération comme toutes les autres normes qui peuvent être fixées pour un logement. Il ajoute que ceci est également un aussi un gage pour le propriétaire lui-même car certains logements loués en étant aux normes voir neufs, sont parfois sont complétement détériorés au bout de quelques mois. Il y a de nombreux exemples dans ce sens également. Le GIP aura fait un premier constat du logement et celui-ci pourra être mis en avant si le locataire l'a dégradé. Cela sera utile quand les recours sont peu efficaces devant des locataires difficiles.

Il fait également remarquer que Soyaux compte bon nombre de logements vieillissants qui ont été rachetés pour être mis en location. C'est très bien mais souvent cela nécessite de remettre ces logements aux normes actuelles. Il faut effectivement faire des travaux avant de les louer. Le but est de faire de la prévention plutôt que de contraindre.

Le Maire ajoute qu'il est certes difficile de parler d'amende mais il faut que chacun prenne conscience de son rôle, aussi bien les propriétaires que les locataires.

Jérôme GRIMAL réaffirme que la mairie n'est pas contre la location ou contre les propriétaires. Les propriétaires qui font ce qu'il faut n'auront aucun problème, bien au contraire ils seront protégés. Par contre, ceux qui n'ont pas réalisé de travaux par méconnaissance, parfois, ou par manque d'argent pourront également y trouver un conseil afin de trouver d'autres biais pour trouver des aides de financement. L'idée étant aussi d'accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux.

Christine DALLA VALLE souhaiterait savoir comment le GIP a déterminé autant de logements dans ces quartiers.

Jérôme GRIMAL répond que le GIP a été contacté par les locataires qui ont signalé des problèmes. Et que le décompte ne tien que pas compte que des déclarations au GIP.

Christine DALLA VALLE rappelle que les locataires ont certes des droits et des devoirs mais qu'il en est de même pour les propriétaires.

Jérôme GRIMAL acquiesce. Il précise que le GIP continuera à intervenir comme il le fait aujourd'hui dans toute la commune. C'est un dispositif particulier dont il s'agit ici.

Christine DALLA VALLE fait remarquer que 200 logements est un chiffre qui lui parait énorme.

Jérôme GRIMAL précise qu'il ne s'agit pas de 200 logements indécents mais 200 logements qui sont potentiellement mis à la location. Les chiffres sont en cours de précision par le service Habitat et SIG du GrandAngoulême.

Le Maire rappelle que le turnover est de 20%.

Christine DALLA VALLE remarque que les 2 quartiers concernés sont assez vieillissants.

Jérôme GRIMAL explique que l'idée est de partir de ces deux zones, et si le GIP ou le GrandAngoulême indiquent qu'il y a d'autres zones concernées par le problème, la mairie prendra en compte cette indication. Il prévient aussi que c'est une question de budget. Le volume financier est aujourd'hui de 5 000 €..

Fadilla DAHMANI souhaite préciser qu'il est important de distinguer le logement de l'habitat. Un logement décent est le minimum pour respecter la dignité des personnes. L'habitat est le foyer. Il est le lieu de la sécurité, de la créativité, de l'intime. Elle se demande comment on peut vivre sereinement et contribuer au bien-être et à l'épanouissement d'une personne si à minima elle vit dans un logement indécent.

Frédéric MILLAC souhaite avoir la garantie de la part du GIP du contrôle qu'il aura auprès du propriétaire. Le locataire a des droits mais son premier devoir est de payer son loyer. Frédéric MILLAC se dit donc pour, sur le principe, à condition que le propriétaire ait une garantie sur son logement et sur le paiement de ses loyers. Il est favorable au contrôle mais pas à l'amende.

François NEBOUT lui fait remarquer que sur cette question la mairie ne peut pas avoir la maîtrise. Elle ne peut pas garantir les loyers et ce n'est pas non plus au GIP de faire cela.

Jérôme GRIMAL assure qu'il va être demandé au GIP de faire la part des choses. Effectivement il y a des personnes qui viennent en mairie pour dire que le locataire a tout délabré.

Le Maire précise que parfois ce sont ces mêmes locataires qui appellent le GIP pour les forcer à faire des travaux alors qu'ils ont tout dégradé dans le logement.

Christine DALLA VALLE demande quelle est la suite lorsqu'un logement est déclaré indécent. Les aides au logement sont-elles suspendues ? Que devient le locataire que l'on ne peut décemment pas laisser dans un tel logement ?

Jérôme GRIMAL lui fait remarquer qu'il s'agit d'un autre sujet.

Christine DALLA VALLE demande ce qu'il se passe si le GIP déclare le logement indécent.

Le Maire lui explique que si le logement est déclaré indécent en amont, dans le cadre d'une autorisation préalable, en principe, à cet instant il n'y a pas de locataire. Il s'agit d'un permis de louer. La personne qui souhaite louer un logement doit obtenir une autorisation préalable sur l'avis du GIP qui déclare le logement décent ou indécent. Si le logement est déclaré décent, dès le lendemain le propriétaire peut mettre son bien à la location. S'il y a des travaux à faire, tels que l'isolation l'ou électricité, le propriétaire doit les faire. Il parait logique de rendre un appartement conforme aux normes en vigueur et ne pas louer n'importe quoi et après 1 ou 2 ans se retrouver avec des ennuis, comme des loyers impayés. Ce dispositif est donc là pour anticiper ces situations, les lettres que la mairie reçoit, les visites alors que ce n'est pas de notre ressort.

Cédric JEGOU estime que ce permis est une bonne chose. D'autres communes l'ont déjà adopté. Il propose d'inviter le GIP Charente Solidarité à un prochain conseil municipal pour expliquer de façon claire les termes techniques de ses différentes procédures.

Frédéric CROS demande vers quel service les propriétaires doivent se tourner pour obtenir des informations à ce sujet.

Le Maire lui répond que dans un premier temps vers la Directrice Générale des Services et la Directrice de Cabinet et dans un deuxième temps peut-être le PAD.

Robert JABOUILLE précise que la convention type proposée par le GrandAngoulême peut donner une indication sur le nombre de logements d'une part et le nombre de logements examinés.

André LANDREAU ajoute que les logements meublés ne sont pas concernés par cette procédure.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés et 1 abstention – M. MILLAC- approuve l'instauration de l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML).

14. PETUREAU / Fontaine Charlemagne – Acquisition de parcelles – AR103

Dans le cadre de la mise en valeur du site de la Fontaine Charlemagne et dans la continuité des acquisitions de terrains acquis en 2016 (ancienne propriété LABARDE, AR102), il est proposé d'acquérir un terrain naturel, en contrebas de la Fontaine Charlemagne, lieudit du Pétureau, parcelle AR103.

Le Conseil Municipal à l'unanimité approuve l'acquisition de la parcelle AR 103.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 heures 51

Pour le Maire empêché,
La 1ère adjointe au maire

Nathalie DURANDET

La secrétaire de séance

Christine DALLA VALLE