



MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - cinq et le 09 octobre à 18h30,

Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				CAVALLARO	Sylvie		X		A RUIZ
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain			X	
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Lline-Marie		X		P BONESSO
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William	X			
POURRIERE	Denis		X		B CHALLIER			14	03	02	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 14

Absents : 05

Dont :

Absents excusés ayant donné procuration : 03

Absents excusés sans procuration : 00

Autres absents : 02

Délibération n° 2025-10-09-03

OBJET :

Montant du loyer du logement dit « gîte communal n°3 » et exonération de loyer pour l'ancien logement du bâtiment dit « Ancienne cave coopérative céréalière »

Monsieur le maire expose à l'assemblée les éléments suivants :

Faisant suite à la mise en vente par la Cave Saint André, du bâtiment dont elle était propriétaire, dit « Ancienne Cave Coopérative Céréalière », la commune s'est portée acquéreuse, afin de pouvoir enfin traiter la situation problématique depuis des années de ce bâtiment, et de préserver le territoire des dérives qui pouvaient s'annoncer en conséquence de cette cession.

Ce bâtiment était en effet devenu au fil des années, depuis la fin de son activité économique dans les années 80, une friche en état de délabrement relativement avancé.

Par cette acquisition la municipalité a pris, de manière volontariste, le parti de saisir l'opportunité de pouvoir traiter ce sujet.

Il s'agissait ainsi à la fois de pouvoir écrire un projet nécessaire, de réhabilitation pour ce bâtiment, et préserver également le territoire en empêchant la réalisation de projets privés dont nous avons eu part, dont notamment deux projets particuliers d'établissement :

- D'une activité de ferrailleur
- D'un espace de parkings pour tracteurs et automobiles

Il n'était en effet pas admissible de laisser ce site devenir un point de fixation d'activités pour le moins non souhaitables sur cet espace situé en entrée de village et aux pieds du site de notre Vieux-village historique.

Mais avec cette acquisition la commune a aussi hérité de la situation du logement existant dans ce bâtiment, qui s'est révélé attester de conditions, notamment sanitaires, tout à fait problématiques, tout en étant dument occupé, via un bail en bonne forme, par un locataire pour un loyer de 380 € mensuel.

Ce logement qui se trouvait désormais placé de fait sous la gestion communale, ne satisfaisant pas du tout aux obligations en matière de logement locatif, la Commune a lancé des études dans la perspective de remédier à cette situation et de se placer en conformité avec les règles en vigueur en la matière. Mais les diagnostics dépêchés sur l'état du bâtiment ont finalement également révélé la nécessité de procéder sans tarder au désamiantage de l'ensemble de la structure.

Dans ce contexte la commune a œuvré à identifier les possibilités d'offres de relogement à l'occupant, ce qui s'est donc réalisé en début d'été, au sein du gîte n°3, qui avait été restauré par les services techniques municipaux.

Cette proposition a été acceptée par l'occupant qui a ainsi également bénéficié d'une amélioration extrêmement sensible de ses conditions de vie.

La Collectivité n'avait pas perçu de loyer depuis l'acquisition du bâtiment en raison notamment de la situation problématique des conditions locatives évoquées ci-dessus.

Il est donc proposé au Conseil Municipal en raison des conditions de profondes non-conformités du logement en question de la coopérative céréalière, avec les obligations en matière locative, de se prononcer pour une exonération complète de loyer pour la période concernée, de février 2024 à juin 2025.

Par ailleurs, le montant du loyer du nouveau logement désormais occupé est normalement de 450 € mensuel. Pour autant, le nouvel occupant n'étant pas à l'origine de son déplacement de lieu d'habitation, cela s'étant réalisé, avec son accord, mais à la demande de la commune pour permettre un relogement nécessaire, celui-ci ne peut se voir contraint à devoir subir une augmentation 70 € / mois, soit + 18% (le loyer du logement au sein du bâtiment de la cave coopérative céréalière se portant à 380 €/mois).

Pour autant, bien que l'occupant ne pouvait assumer économiquement une telle augmentation, celui-ci a tout de même convenu d'une augmentation du loyer à hauteur de 400 € / mois.

Bien que le Maire dispose, au titre des délégations qui lui sont accordées par les dispositions de l'article L2122-22-5 du Code Général des Collectivité Territoriales, de la capacité de décider du montant des baux, il est aujourd'hui demandé au Conseil de se prononcer tout de même pour cette modification du montant du loyer demandé au nouvel occupant du gîte communal n°3, qui serait donc porté à 400 € en lieu et place des 450 € habituellement demandés pour ce logement.

Bien entendu, si le locataire devait changer à l'avenir, le montant habituel mensuels serait de nouveau exigé.

Où l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** l'exposé qui précède,
- **DÉCIDE** de l'exonération totale de perception des loyers relatifs au logement existant au sein du bâtiment de l'ancienne cave coopérative céréalière pour la période de février 2024 à juin 2025,
- **FIXE** à titre dérogatoire et pour la seule durée du bail en cours avec le présent occupant, le montant du loyer locatif correspondant à l'occupation du logement communal dit Gîte n°3, à un montant mensuel, hors charge, de 400 € (Quatre-cent euros).
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre des présentes décisions

LE VOTE EST :

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents ou représentés

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits

Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU

