

CONSEIL MUNICIPAL

PROCES-VERBAL DE SEANCE

Séance du 12 janvier 2026 à 20 heures 30 minutes

Salle du Conseil Municipal

Quorum : 6

Étaient présents : Mme AJCHENBAUM Judith, Mme AURAND Aurélie, M BONTE Erwan, Mme FRASSIN Claudine, M PECH Anthony, Mme RAYNAUD Inès.

Procuration : M JAROSZ Axel à Mme Inès RAYNAUD, M KAPPEL Sébastien à Mme Judith AJCHENBAUM, M KORTE Stéphane à M Erwan BONTE.

Étaient absents : Mme BUC Agnès.

Était excusé :

Secrétaire de séance : Mme Claudine FRASSIN.

Après avoir pris connaissance du compte-rendu des délibérations de la séance du 9 décembre 2025, le compte-rendu est accepté à l'unanimité.

Ordre du jour

- Approbation du compte-rendu du Conseil Municipal du 09 décembre 2025
- Opération « Aménagement de la maison Calmès en logements » :
 - validation de l'Avant Projet Définitif (APD) - annule et remplace
 - demande de subvention auprès de l'Etat - annule et remplace
 - actualisation du plan de financement
- Révision annuelle des loyers des logements communaux
- Révision annuelle des loyers des baux professionnels
- Avenant n°2 au contrat de location entre la commune et l'association AFIAC
- Ouverture par anticipation de crédits budgétaires pour la section Investissement du budget principal
- Information aux élus sur un virement de crédits au budget principal
- Questions diverses

1- Opération « Aménagement de la maison Calmès en logements » : validation de l'Avant Projet Définitif (APD)

(annule et remplace)

Sans objet

2- Opération « Aménagement de la maison Calmès en logements » : demande de subvention auprès de l'Etat

Cette délibération annule et remplace la délibération n°2025_081 suite à une erreur matérielle.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Considérant le souhait d'aménager la maison Calmès en logements,

Considérant le coût prévisionnel du projet qui s'élève 665 000,00 € HT soit 798 000,00 € TTC,

Considérant que pour le financement de ces travaux, la Commune peut solliciter le concours financier de l'Etat au taux le plus élevé possible, au titre de la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR),

Considérant les aides prévisionnelles du projet qui se déclinent de la manière suivante :

NOM DES ORGANISMES FINANCEURS	MONTANT
ETAT - DETR <i>(sur un montant de travaux subventionnable de 360 000€)</i>	130 000€ soit 19,55%
REGION - Dispositif d'Aide au Logement Communal et Intercommunal à Vocation Sociale	52 000€ soit 7,82%
<i>Sous-total des aides publiques</i>	<i>182 000€ soit 27,37%</i>
AUTOFINANCEMENT	483 000€ soit 72,63%

Où l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide de solliciter le concours financier de l'Etat au titre de la Dotation d'Equipeement des Territoires Ruraux (DETR), au taux le plus élevé possible, d'autoriser la Maire à déposer le dossier de demande de subvention correspondant et à signer tous les documents s'y rapportant et précise que les sommes seront prévues au budget 2026.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

3- Opération « Aménagement de la maison Calmès en logements » : actualisation du plan de financement

Madame la Maire propose à l'Assemblée d'actualiser le plan de financement pour l'aménagement de la maison Calmès en logements.

Nature de travaux : « Aménagement de la maison Calmès en logements»

Coût total prévisionnel : 665 000,00 € HT

ETAT - DETR : (sur un montant de travaux subventionnable de 360 000€)	130 000€ soit 19,55%
REGION - Dispositif d'Aide au Logement Communal et Intercommunal à Vocation Sociale :	52 000€ soit 7,82%
Total des aides publiques :	182 000€ soit 27,37%
AUTOFINANCEMENT :	483 000 € soit 72,63%

Où l'exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve le plan de financement.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

4- Objet : Révision annuelle des loyers des logements communaux

Le Conseil municipal de la commune de FIAC,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code civil,

Vu l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

Vu les baux de location conclus entre la commune et les locataires des logements communaux,

Considérant que les baux prévoient une clause de révision annuelle du loyer,

Considérant la nécessité de fixer un cadre général pour la révision des loyers des logements communaux,

Après en avoir délibéré, **DÉCIDE** :

Article 1 :

Les loyers des logements communaux feront l'objet d'une révision annuelle à la date anniversaire de chaque bail, lorsque celui-ci comporte une clause de révision.

Article 2 :

La révision annuelle du loyer est calculée sur la base de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice pris en compte est celui du trimestre de référence prévu au bail ou, à défaut, du dernier indice publié à la date de révision.

Article 3 :

La révision s'effectue selon la formule suivante :

Loyer révisé = Loyer en vigueur × (nouvel indice IRL / indice IRL de référence)

Article 4 :

Madame la Maire est autorisée à procéder à l'application de cette révision et à notifier aux locataires le nouveau montant du loyer.

Article 5 :

La présente délibération s'applique pour l'année 2026 et restera valable tant qu'elle n'aura pas été modifiée ou abrogée.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

5- Objet : Révision annuelle des loyers des locaux communaux à usage professionnel

Le Conseil municipal de la commune de FIAC,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code civil,
Vu les baux conclus pour la location de locaux communaux à usage professionnel, commercial ou associatif,
Considérant que lesdits baux comportent une clause de révision annuelle du loyer,
Considérant la nécessité d'encadrer la révision des loyers des locaux communaux à usage professionnel,

Après en avoir délibéré, **DÉCIDE** :

Article 1 :

Les loyers des locaux communaux loués à usage professionnel, commercial ou assimilé sont révisés annuellement à la date anniversaire de chaque bail, lorsque celui-ci le prévoit.

Article 2 :

La révision du loyer est calculée sur la base de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) pour les baux professionnels ou l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les baux commerciaux, et selon l'indice expressément prévu dans le bail.

L'indice de référence retenu est celui du trimestre prévu au contrat ou, à défaut, du dernier indice publié à la date de révision.

Article 3 :

La révision s'effectue selon la formule suivante :

Loyer révisé = Loyer en vigueur × (nouvel indice ILAT ou ILC / indice ILAT ou ILC de référence)

Article 4 :

Madame la Maire est autorisée à procéder à l'application de cette révision et à notifier aux preneurs le nouveau montant du loyer.

Article 5 :

La présente délibération s'applique pour l'année 2026 et restera valable tant qu'elle n'aura pas été modifiée ou abrogée.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

6- Avenant n°2 au contrat de location de l'appartement sis 6 Place du Four à l'Association AFIAC

Le Conseil municipal,
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération n°2017-32 du 12 avril 2017 relative à la location de l'appartement situé 6 place du Four à l'association AFIAC ;
Considérant que ce logement a été mis à disposition de l'association AFIAC à titre gratuit du 1er juin 2023 au 31 décembre 2025 en contrepartie de son action culturelle au sein de la commune, notamment à travers l'organisation du festival « Des artistes chez l'habitant » ;
Considérant que l'association AFIAC ne poursuit désormais plus aucune activité ;
Considérant qu'il convient, en conséquence, de mettre fin à la gratuité de cette mise à disposition à compter du 1er janvier 2026 ;
Considérant que le loyer de cet appartement a été fixé à 300€ par mois lors de la signature du bail ;
Considérant que le montant du loyer était de 319,15€ lors de la dernière réévaluation en date du 22 juin 2022 ;
Considérant qu'il y a lieu de procéder à une revalorisation du loyer en tenant compte du dernier indice de référence des loyers (IRL) en vigueur, portant le montant du loyer mensuel à 334,95 € ;

Après en avoir délibéré, **DÉCIDE** :

Article 1 : D'approuver l'avenant n°2 au contrat de location de l'appartement situé 6 place du Four conclu avec l'association AFIAC, mettant fin à la mise à disposition gratuite du logement à compter du 1er janvier 2026 et fixant le loyer mensuel à 334,95 €.

Article 2 : D'autoriser Madame la Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

7- Ouverture par anticipation de crédits budgétaires pour la section Investissement du budget principal

Afin d'assurer la continuité du service public sur la période de janvier à mars 2026, préalable au vote du budget primitif, il est nécessaire de procéder à certaines ouvertures de crédits sur la section investissement du budget 2026, tel que le permet l'article L 1612-1 du code général des collectivités territoriales.

L'exécutif de la collectivité territoriale peut en effet, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent (budget prévisionnel et décisions modificatives, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette).

Compte tenu que le budget primitif n'est pas encore adopté, Madame la Maire propose l'ouverture pour 2026 des crédits d'investissement pour un montant total de 43 000 € répartis de la manière suivante :

Compte 212, pour les plantations d'arbres et d'arbustes :	6 000 €
Compte 215741, pour l'achat d'un meuble combiné self pour la cantine :	3 000 €
Compte 2158, pour l'achat de matériel pour les services techniques :	2 000 €
Compte 231-283, pour les travaux de voirie :	12 000 €
Compte 231-312, pour la partie étude - Maison Calmès :	20 000 €
<u>TOTAL :</u>	<u>43 000 €</u>

Après avoir entendu les explications de Madame la Maire, après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, décide, à l'unanimité, de procéder à l'ouverture de crédits d'investissements aux comptes de la section d'investissement conformément à la liste indiquée, pour un montant total de 43 000 €.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

8- Information aux élus sur un virement de crédits au budget principal

Madame la Maire porte à la connaissance des membres de l'assemblée un virement de crédits budgétaires intervenu conformément aux dispositions de l'article L. 2312-1 du Code général des collectivités territoriales.

Ce transfert, d'un montant de 10,00€, a été effectué de l'article 6078 (« Autres marchandises ») vers l'article 7391111 (014) («Dégrèvement taxe foncière propriétés non bâti ») afin de procéder à un réajustement de crédits pour l'exercice 2025.

Il est précisé que cette opération, autorisée par le cadre réglementaire en vigueur, n'affecte en aucune manière l'équilibre global des dépenses du budget.

9- Questions diverses

Sans objet.

Toutes les questions inscrites à l'ordre du jour ayant été soumises au Conseil Municipal, Madame Judith AJCHENBAUM, Maire, déclare la séance close à 20h55.

AJCHENBAUM Judith	
AURAND Aurélie	
BONTE Erwan	
BUC Agnès	Absente
FRASSIN Claudine	
JAROSZ Axel	Procuration à Mme RAYNAUD Inès
KAPPEL Sébastien	Procuration à Mme AJCHENBAUM Judith
KORTE Stéphane	Procuration à M BONTE Erwan
PECH Anthony	
RAYNAUD Inès	