

# Comité consultatif Financement des projets

Compte rendu réunions des 08/11, 06/12 et 16/12/2023

<b>1 Personnes présentes</b>	<b>2</b>
<b>2 But de ce comité</b>	<b>3</b>
<b>3 Réalisation du compte rendu</b>	<b>3</b>
<b>4 Les projets</b>	<b>3</b>
4.1 Aménagement grande rue :	3
4.2 Ferme maillot	4
4.3 Les dates clés	5
<b>5 Engagements</b>	<b>6</b>
<b>6 Financements</b>	<b>6</b>
6.1 Subventions	6
6.2 Taxe foncière	6
6.3 Vente de bien municipaux	7
6.4 Trésorerie	7
6.5 Exploitation Carrière de Fleurey	7
<b>7 Études des budgets</b>	<b>7</b>
7.1 Atterrissage CFU 2023	7
7.2 Budget prévisionnel	8

## 1 Personnes présentes

<b>Pour la mairie</b>		08/11/2023	06/12/2023	16/12/2023
M ALGRAIN	Philippe	X	X	X
Mme MAUCHAMP	Claude	X	X	X
M MIROZ	Jacques	X	X	X
M PERROT	Jean-Pierre	X	X	
M HENRIOT	Romain	X		
Mme COURTOIS	Elisabeth		X	
Mme TRAMOY	Céline			X
M MATHIEU	Daniel			X
<b>Pour le comité consultatif</b>				
Mme BAUDON	Élisa	X	X	exc
M BRUCHON	Dominique	X	X	X
Mme CAPPELLARO	Laurie	X	X	X
M CASSAN	Olivier	X	X	X
M CHENION	Laurent	X	X	exc
Mme COURTOUT	Amélie	X	X	exc
M DOS REIS FERNANDES	Lionel	X	X	exc
M FOURNIER	Didier	X	X	X
Mme MAIRE	Madeleine	X	X	X
M MARCHAL	Jean-Marc	X	X	exc
M PARIS	Benoit	X	X	x
M PHILIPPOT	Arnaud	X	X	X
Mme SAUNIER	Françoise	X	exc	X
M SCAPAGNINI	Thomas	X	exc	X
M VILETTE	Thierry	X	exc	exc

## 2 But de ce comité

Consulter un groupe d'habitants concernant le financement des projets.

**/!\ le conseil municipal reste décisionnaire des accords trouvés ou pas.**

## 3 Réalisation du compte rendu

Les membres du comité consultatif sont d'accord pour réaliser un compte-rendu commun, auquel l'équipe municipale apportera ses modifications puis validera la véracité des informations qui y seront résumées.

Ce compte rendu a pour but de résumer les sujets évoqués pendant la réunion afin de pouvoir être sûr que tout le monde ait bien intégré les mêmes données/chiffres.

Chacun des membres pourra donc s'y référer par la suite pour travailler les futures réunions, et se mettre à jour suite à une absence...

Plusieurs membres du comité souhaitent une diffusion à la population de ce compte rendu, afin "d'apaiser les esprits". L'équipe municipale prendra la décision à huis clos à la fin du conseil municipal du 12 décembre 2023. De plus, elle s'engage à faire elle-même des "points info" pour éclaircir certains sujets auprès des habitants, car ils sont inquiets. Une note jointe au prochain Borbeteil (fin décembre) est prévue par la municipalité.

Chacun des membres du comité s'engage donc à ne pas diffuser les comptes rendus, tant qu'aucune décision n'est prise.

Lors du comité du 16/12, le maire a mentionné que les conseillers municipaux, réunis en huis clos le 12/12, avaient décidé de diffuser les comptes rendus de ce comité consultatif par affichage « papier », sur le site internet communal ainsi que sur l'appli communale.

## 4 Les projets

*A noter que tous les chiffres qui suivent sont annoncés de manière approximative (et hors taxes), car il n'y a encore rien de très concret à ce jour.*

### 4.1 Aménagement grande rue :

Cet aménagement, qualifié de « grande rue », concerne la portion de route départementale comprise entre le cimetière et les commerces d'entrée de village :

- Le budget prévisionnel initial était de 1 250 000€. (Présenté lors de la réunion du 6/12). Après révision, le budget prévisionnel présenté aux subventionneurs est de 1 465 000 €
- Nous pouvons espérer 75 à 80% de subventions.
- Donc il resterait entre 293 000 € et 373 000 € à la charge de la commune à répartir sur 2 ou 3 ans selon le rythme des tranches de travaux qui sera ultérieurement adopté

- Le fond de compensation de la tva (FCTVA) rembourse la quasi-totalité de la tva (19.68% au lieu des 20%) de l'année N en mai/juin de l'année N+1 (ce qui nécessite que la commune ait la trésorerie suffisante)

## 4.2 Ferme maillot

- Achat avec emprunt de 382 000 € (au taux de 0.69%) en 2021 (325 000 € pour acquisition et notaire et 57 000 € pour études initiales). La préemption de la commune (avec estimation des Domaines à 318 000 €) a été faite dans le but de réinstaller des commerces/services au centre du village ainsi qu'un parking conformément à des délibérations prises préalablement par les 2 dernières équipes municipales. Le délai légal de préemption est de deux mois.
- L'architecte a été choisi en juillet 2023 suite à un appel d'offre public : ARCHIDUCS est le mandataire d'une équipe également composée de bureaux d'études techniques. Tout projet comprend plusieurs phases techniques successives : DIAG, ESQ, APS, APD, PRO et DCE. Le diagnostic initial (DIAG) et l'esquisse (ESQ) ont déjà été faits. L'esquisse a été présentée aux potentiels porteurs de projets pour observations. L'avant-projet sommaire (APS) est en cours et l'avant-projet définitif (APD) devrait être présenté fin janvier 2024.

- Le budget prévisionnel de l'opération est de 1 250 000 € (tout inclus dorénavant sauf l'acquisition).

~500 m<sup>2</sup> × 2000 €/m<sup>2</sup> de rénovation = 1 000 000 € pour les travaux du bâtiment  
+ 250 000 € (parking, étude, architecture, maître d'œuvre...) = 1 250 000 €

- Nous pouvons également espérer 75 à 80% de subventions. Donc, il resterait entre 312 500 € et 250 000 € (en fonction des subventions) à la charge de la commune à répartir sur 3/4 années comptables.
- Le bâtiment, estimé actuellement à 430m<sup>2</sup> de surfaces utiles « louables », devrait accueillir plusieurs porteurs privés de projets (6 à ce jour) aptes à pouvoir payer des loyers.
- Les différents projets sont à l'étude par la CCI (chambre de commerce et d'industrie) afin de statuer sur leurs viabilités.
  - Un premier rapport est déjà entre les mains du maire, mais jugé confidentiel. Il s'est engagé à demander à la CCI un rapport retravaillé qui pourrait être transmis.
- Retour sur investissement :
  - Si 80% de subventions :  
325 000 € (acquisition) + 250 000 € (reste à charge travaux) = 575 000 € payés par la commune à la fin de l'opération
  - Si 75% de subventions :  
325 000€ (acquisition) + 312 500€ (reste à charge travaux) = 637 500€ payés par la commune à la fin de l'opération

Revenus locatifs

$10 \text{ €/m}^2 \times 430 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mois} = 51\,600 \text{ €/an}$

Le retour sur investissement calculé est donc de minimum 11/13 ans. Mais ces données sont peu fiables car elles sont établies sans tous les “paramètres” du projet: frais bancaires, impôts, charges du bâtiment, réellement 430m<sup>2</sup> à louer ? (couloirs, sanitaires...?)

- Il y est prévu un parking de ~14 places, ~100 000 € de travaux selon l'étude réalisée en juin 2022. Le choix du système de chauffage du bâtiment (géothermie?) est en attente pour démarrer les études de ce parking.

### 4.3 Les dates clés

- **21 novembre 2023** : consultation des entreprises de démolition sur la plate-forme des marchés publics. 21 décembre 2023 : Date butoir afin d'avoir les devis dans le but de démolir l'appentis et le plancher qui sont en mauvais état, ainsi que l'annexe béton.
  - La municipalité dispose de 180 jours pour valider une offre, au-delà, il sera révisé.
  - Rien ne sera signé avant d'avoir la certitude d'avoir la subvention d'au moins 75% nécessaire à la rénovation et de l'ensemble du projet.

**Nota** : suite à réunion du 12/12 (voir ci-dessous), cette consultation a été déclarée sans suite (car devenue prématurée) et retirée.

- **12 décembre 2023** : RDV avec Caroline Vissant (PETR = Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du pays de l'Auxois-Morvan) pour avancer sur les subventions et notamment savoir si le projet grande rue et ferme MAILLOT peuvent être dissociés.

**Nota** : lors du comité du 16/12, le maire informe que cette réunion du 12/12 a permis d'avancer concrètement sur quelques sujets. Les deux projets de la grande rue et de la maison Maillot étant, tous les deux, éligibles au plan « Grands projets » du Conseil Départemental et ce dernier ne finançant qu'un seul projet par an et par commune, le projet de la grande rue aura le label 2024 de ces subventions et le projet de la maison Maillot aurait le label 2025.

- **Fin janvier / début février** :
  - CFU (Compte Financier Unique) 2023 : document qui statue sur les résultats financiers « vrais » de la commune.
  - Liste de tous les investissements potentiels des prochaines années (sur 3 ans)
  - Étude des projets et leurs estimations
  - chiffrage de l'APD (avant-projet définitif) par l'architecte pour la ferme Maillot
  - dépôts des demandes de subventions pour le projet « grande rue »

- Si tout va bien, les travaux de la maison Maillot pourraient démarrer en sep/oct 2024, pour une durée d'environ 15 mois.

**Nota** : fonction des procédures de subventions décrites ci-dessus, la date de démarrage des éventuels futurs travaux de la maison maillot est repoussée au début 2025

## 5 Engagements

L'équipe municipale confirme que rien n'est encore lancé (hormis les indispensables études) : le projet (phase PRO) de la grande rue est en cours et la Ferme Maillot en est à la phase d'avant-projet sommaire (APS).

Après la validation de l'APD (avant-projet définitif) aux alentours de fin janvier pour la maison maillot, les études de projet (PRO) suivront, puis la demande de permis de construire (pour le bâtiment) et d'aménagement de travaux (pour le parking).

Il s'en suivra la signature des actes d'engagement pour chaque porteur de projet retenu. Ce qui engagera définitivement la commune dans le projet Ferme Maillot.

Les premières décisions ne pourront être prises qu'après l'étude de tous les documents attendus pour fin janvier (voir § 4 précédent).

- Délégation : Malgré sa délégation de signature de 100 000 €, le maire s'engage à continuer de ne pas utiliser ce pouvoir pour faire valider un marché ou un devis d'investissement (supérieur à 15 000€) sans l'accord préalable du conseil municipal.
- Tout projet ou devis concernant les travaux des projets Maillot/Grande rue sera forcément présenté au conseil municipal avant toute signature de marché public
- L'équipe municipale garantit que si les subventions ne sont pas supérieures à 75% du montant estimé pour ces projets (Maillot/Grande rue), ceux-ci ne seraient pas engagés.

## 6 Financements

### 6.1 Subventions

Les subventions espérées sont de 75 à 80 % pour chacun des deux projets Grande rue et Ferme Maillot.

### 6.2 Taxe foncière

L'augmentation de la taxe foncière a été votée afin de dégager 255 000 € de plus pour la commune.

Pour l'équilibre financier de la commune, KPMG (auquel un audit financier avait été commandé), dans son rapport du 28/03/23, préconisait en conclusion, quant à lui, une augmentation de 177 000 €. Il suggérait également un examen des charges de fonctionnement.

La municipalité admet que cette augmentation a été très brutale et s'engage à travailler en vue de diminuer la taxe foncière 2024, tout en essayant de maintenir les projets en cours. D'autres pistes de financements sont envisagées. Les bilans comptables et les études budgétaires permettront d'y voir plus clair sur les prochaines années, et ainsi d'envisager de moduler la taxe foncière.

Les membres du comité consultatif sont unanimes, la raison qui les a poussés à se joindre à ce comité est l'augmentation de la taxe foncière et leur but est de voir comment il est possible de baisser cette taxe tout en maintenant les projets si la commune en a les moyens.

Coefficient correcteur : Monsieur le Maire se charge prochainement de demander le détail de ce coefficient correcteur afin de savoir comment il est réparti entre les communes du département.

Février 2024 publication du nouveau coefficient correcteur qui sera appliqué pour 2024.

Sera-t-il augmenté proportionnellement à l'augmentation de la taxe foncière... ?

La décision (en avril) pour les impôts 2024 devra en tenir compte.

## 6.3 Vente de bien municipaux

L'éventualité de vendre la Cure a été évoquée.

## 6.4 Trésorerie

La commune dispose d'une trésorerie d'environ 1 000 000 €. Il pourrait être envisageable de diminuer cette trésorerie à 700 000 € afin d'investir les 300 000€ dans les futurs projets sans pour autant, donc, être obligés d'emprunter, ce qui à l'heure actuelle, serait onéreux.

## 6.5 Exploitation Carrière de Fleurey

Les carrières sont actuellement exploitées pour 10 000 €/an, leur contrat prend fin le 14 janvier 2024. Différents projets sont à l'étude pour lesquels nous pourrions espérer un montant de loyer par an nettement supérieur.

# 7 Études des budgets

## 7.1 Atterrissage CFU 2023

Il est rappelé que le rapport KPMG faisait apparaître sur la prévision 2023/2026 une épargne nette déficitaire annuelle de 55 K€ (avant augmentation de la taxe foncière), ce qui a été l'une des motivations de l'augmentation de la taxe foncière 2023. D'après les calculs de la mairie sur le formulaire 1 259, une augmentation de la recette foncière de 255 K€ était attendue, permettant donc de couvrir largement le besoin et générer une épargne nette substantiellement positive.

Il y a toutefois à savoir :

- si une partie de l'augmentation serait impactée par un reversement complémentaire au titre du coefficient correcteur (question à poser à KPMG).
- comment le reste du budget est impacté à la hausse ou à la baisse par les autres décisions de gestion prises sur l'année, et les recettes exceptionnelles présentées durant la réunion.

Aussi, la transmission du CFU 2023 permettra de voir l'impact final de la hausse de la taxe foncière au titre de 2023, et l'épargne complémentaire générée.

## 7.2 Budget prévisionnel

Il est également demandé à la municipalité de produire un budget prévisionnel sur plusieurs années (idéalement jusqu'en 2026 ou 2027, qui serait l'année où les loyers possibles sur la ferme Maillot devraient démarrer). Il est précisé que ceci demeure un prévisionnel avec donc une marge d'erreur tout à fait compréhensible.

Sur les axes de réflexion soulevés pour sa réalisation :

- intégrer les nouvelles recettes de taxes foncières que vont générer les constructions neuves sur les prochaines années.
- avoir une réflexion sur les dépenses de gestion pour identifier d'éventuelles sources d'économie (préconisation émise dans le rapport KPMG)
- disposer d'un plan pluriannuel concernant les investissements afin d'avoir une vision de l'effort d'autofinancement attendu sur les prochaines années.
- intégrer l'utilisation d'une partie de la trésorerie de la commune pour financer une partie des investissements projetés.
- Etc...

Ce travail doit permettre de déterminer s'il est possible de concilier à la fois la réalisation des travaux souhaités par l'équipe municipale et une baisse du taux de taxe foncière dès 2024.

**La prochaine réunion se tiendra le mercredi 31 janvier ou le 7 février à 20h**