

**COMMUNE
DE FLEUREY SUR OUCHE**

**DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR
ARRONDISSEMENT DE DIJON
CANTON N° 23 DE TALANT**

**PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 18 février 2025
(Convocation du 14 février 2025)**

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	14
Présents	10
Absents	04
Votants	14

l'an deux mil vingt-cinq, le dix-huit février,
le conseil municipal de la commune de Fleurey-sur-Ouche, dûment convoqué,
s'est réuni dans la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe AL-
GRAIN, Maire

Présents : M. ALGRAIN Philippe, Maire

Mmes Joëlle CIXOUS, Elisabeth COURTOIS, Claude MAUCHAMP, Céline TRAMOY

MM. Romain HENRIOT, Daniel MATHIEU, Jacques MIROZ, Jean-Pierre PERROT, Nicolas PINOT

Absents excusés :

Mme Anne BOUTILLON a donné pouvoir à Jean-Pierre PERROT

Mme Lisa LARGERON a donné pouvoir à Céline TRAMOY

Mme Nadège VANHOVE a donné pouvoir à Daniel MATHIEU

M. Francis BOUQUEREL a donné pouvoir à Claude MAUCHAMP

Monsieur le Maire ouvre la séance, il effectue l'appel des conseillers, et constate que le quorum est atteint.
Le conseil peut valablement délibérer.

Un scrutin a eu lieu, M. Daniel MATHIEU a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le PV du conseil municipal du 17/01/2025 est approuvé.

DELIBERATION N° 2025 – 02 – 01

APPROBATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CIMETIERE

REPORTÉE

DELIBERATION N° 2025 – 02 – 02

**ADHESION A L'AGENCE TECHNIQUE INGENIERIE CÔTE-D'OR LE DEPARTEMENT
(ICO)**

Monsieur le Maire donne lecture des statuts de l'Agence technique, Ingénierie Côte-d'Or le Département initiée par le Département lors de son Assemblée délibérante le 17 décembre 2018, et du descriptif des missions que pourra réaliser cette structure (cf. plaquette descriptive des missions et tarifs + services numériques proposés à partir du 1^{er} janvier 2024).

ICO le Département est un Etablissement Public Administratif départemental en application de l'article L. 5511-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Les statuts prévoient les modalités d'administration de l'Agence, via une Assemblée Générale où tous les membres sont représentés par le Maire ou le Président, et un Conseil d'Administration.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par :

- 14 Voix pour
- 00 Abstentions
- 00 Voix contre

↳ **Approuve** l'adhésion à l'Agence technique Ingénierie Côte-d'Or le Département pour un montant de 200 € par an, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, à compter du 1^{er} janvier 2025.
↳ **Autorise** le Maire à signer les documents afférents à cette adhésion.

Le Maire : ce qui change par rapport à l'ancienne adhésion c'est que celle-ci se fait par tacite reconduction. Notre adhésion à ICO est solidaire par rapport aux petites communes afin de leur permettre de financer leurs projets, FLEUREY n'utilise pas les services d'ICO puisque pour chaque projet nous prenons des maîtrises d'œuvre.

DELIBERATION N° 2025 – 02 – 03

AUTORISATIONS ET DELEGATION DE POUVOIRS AU MAIRE SUITE A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée la délibération 2024-08-07 du 17/09/2024, l'autorisant à procéder à un AMI pour l'installation et l'exploitation de batteries sur la commune de Fleurey-sur-Ouche.

Considérant que la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables sont des enjeux majeurs pour notre commune ;

Considérant que l'installation de batteries permettra de stocker l'énergie produite, pas seulement sur notre territoire à partir de sources renouvelables et d'améliorer la gestion des pics régionaux de consommation ;

Considérant que l'AMI a permis de recueillir des propositions

Considérant que ce projet pourrait générer des revenus pour la commune par le biais de la location du terrain

Il est proposé au conseil municipal de donner les autorisations nécessaires à Monsieur le Maire pour la poursuite de ce projet.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par :

- 14 Voix pour
- 00 Abstentions
- 00 Voix contre

↳ **Autorise** le Maire à engager des négociations avec les candidats concernant les modalités d'installation, d'exploitation et de maintenance des batteries ainsi que leur revenu financier pour la commune. La date retenue est le 04 mars et les conseillers municipaux Daniel MATHIEU, Elisabeth COURTOIS, Claude MAUCHAMP et Jean-Pierre PERROT accompagneront M le Maire et les AMO (assistants à maître d'ouvrage) de la commune

↳ **Autorise** le Maire à négocier les revenus de location qui précéderont et/ou découleront de cette installation et de la phase de développement qui précèdera.

Lors de la phase de développement, le terrain sera immobilisé pour les études nécessaires au développement du projet par le candidat qui sera retenu en échange d'indemnités qui devront être fixées dans un protocole à un total minimum de 50 000 € (à répartir sur 4 ans) pour l'indemnité préalable d'immobilisation du site sous réserve de la levée de l'ensemble des réserves à la faisabilité technique du projet lors de la phase de développement.

Le BEA (Bail Emphytéotique Administratif sur 20 à 35 ans), dont les conditions seront prévues dès le protocole, devra contenir une redevance annuelle d'exploitation dès le démarrage du chantier pour un montant minimum de 2000 €/MW/an, étant entendu que le projet devrait faire environ 100 MW.

↳ **Délègue** à Monsieur le Maire le pouvoir de signer un protocole avec la meilleure offre, étant entendu que le protocole devra couvrir les modalités de la phase de développement de projet, détailler précisément les modalités du BEA qui s'en suivrait si les conditions techniques étaient réunies, préciser les conditions d'immobilisation puis de location du terrain, les engagements de chaque partie et les modalités de partage des revenus générés

↳ **Autorise** le Maire à percevoir, pour le compte de la commune, les indemnités qui découleront de ces protocoles et BEA

↳ **Autorise** le Maire à signer tous les autres documents afférents à cette opération

Le Maire : Plusieurs phases seront nécessaires sur 4 ans environ, elles concernent les études préalables qui vont être indispensables à l'installation de cette ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement), elles seront payées par le candidat. La répartition des 50 000 € serait vraisemblablement de

- 15 000 € à l'issue du retour de RTE (réseau transport électrique) qui autoriserait le pompage sur la ligne 225 KW, ce retour peut prendre 3 mois pour donner un avis,
- 15 000 € lors du dépôt du permis de construire qui sera délivré par la préfecture puisque nous sommes sur un ICPE,
- 20 000 € à la fin une fois que tous les retours auront été purgés. La négociation va porter sur un futur bail emphytéotique administratif entre 25 et 35 ans, avec des rentrées financières que l'on peut estimer à 200 000 € par an pour la commune.

Nicolas PINOT : demande si les 200 000 € sont dus au démarrage des travaux où dès que l'installation est à pleine puissance ?

Le Maire : les 200 000€ sont dus dès le démarrage des travaux.

Daniel MATHIEU : l'étude à RTE est elle lancée ?

Le Maire : il faut attendre que le protocole soit signé, le coût de ce projet est de 35 M€.

Daniel MATHIEU : est ce que le nombre d'heures autorisées par RTE de 1500 H/an est toujours d'actualité ?

Le Maire : pour l'instant on ne sait pas combien d'heures vont être accordées par RTE, ce projet serait le 1^{er} en Bourgogne Franche-Comté et serait le 2^{ème} en France.

Elisabeth COURTOIS : si après l'étude le projet ne se réalise que se passe-t il ? Est-ce que l'on perçoit les 50 000 € ?

Le Maire : si le projet n'aboutit pas tout s'arrête, on ne touche alors que 30 000 €, les 20 000 € restant ne sont accordés que si tous les recours sont purgés, ces derniers peuvent prendre plusieurs années, si ceux-ci sont jugés abusifs les demandeurs seront pénalement responsables.

DELIBERATION N° 2025 – 02 – 04

RETRAIT D'UNE DELIBERATION

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et notamment les articles L 240-1 et suivants,
Vu la délibération n°2025-01-06 du 21/01/2025 approuvant la mise en place d'un processus d'obligation de déclaration des locations.

Vu les remarques des services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité en date du 10/02/2025 qui exposent les fragilités juridiques pesant sur le choix du territoire concerné par cette obligation,
Monsieur le maire propose à l'assemblée de retirer la délibération n°2025-01-06 et précise que les dispositions initialement prévues dans cette délibération faisant l'objet du retrait sont intégralement suspendues et seront révisées ultérieurement.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par :

- 14 Voix pour
- 00 Abstentions
- 00 Voix contre

☞ **Décide** de retirer la délibération n°2025-01-06 du 21/01/2025 approuvant la mise en place d'un processus d'obligation de déclaration des locations.

Le Maire : si l'on prend cette délibération qui sera envoyée au contrôle de légalité qui a 2 mois pour répondre, cette dernière n'étant pas légale et n'ayant été prise qu'il y a 1 mois cela leur évitera de nous répondre.

DELIBERATION N° 2025 – 02 – 05

INSTITUTION DE L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article R. 2342-4,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR (pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)

Vu la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), et notamment ses articles L. 634-1 à L. 634-5, L. 635-1, L. 635-7, L. 635-11, R. 634-1 à R. 634-5, R. 635-4 et R. 635-5,

Vu le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le CCH relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location,

Considérant que les collectivités territoriales ont la possibilité d'instaurer des mécanismes permettant de mieux gérer les mises en location sur leur territoire

Considérant que ce mécanisme est un outil de lutte contre l'habitat indigne et insalubre,

Considérant qu'il s'agit de soumettre les propriétaires à un système de déclaration des locations

Considérant qu'il s'agit d'un pouvoir de police spécial du Maire,

Monsieur le Maire expose qu'afin de lutter contre l'habitat indigne il convient de mettre en place un mécanisme de déclaration préalable de mise en location.

La déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours précédant la conclusion d'un nouveau contrat de location et donne lieu à délivrance d'un récépissé.

Cette déclaration doit être jointe au contrat de bail de chaque nouvelle mise en location ou re-location.

Le refus de se conformer à cette obligation de déclaration sera transmis à la Caisse d'Allocations Familiales, à la caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux. En outre, les propriétaires contrevenant au respect de la déclaration de mise en location seront passibles d'amendes en faveur de la commune pouvant aller jusqu'à 5.000,00 €.

Ce régime permettra à la commune de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location.

Il est proposé que la quasi-totalité du territoire communal soit soumis au régime de déclaration, à l'exclusion des logements sociaux.

Un plan des zones non-soumises à la déclaration est annexé à la présente délibération.

La mise en œuvre du dispositif ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'institution.

Ainsi, les obligations de déclaration de nouvelles locations deviennent effectives à compter du 01/09/2025.

Après avoir délibéré, le conseil municipal, par :

- 00 Voix contre
- 00 Abstentions
- 14 Voix pour

↳ **Décide** d'instituer, à compter du 01/09/2025, le régime de déclaration de mise en location sur une partie du territoire de la commune de Fleurey-sur-Ouche,

↳ **Approuve** les zones non-soumises à cette obligation définies en annexe,

↳ **Dit** que les formulaires de déclaration seront disponibles directement en mairie, ou téléchargeables sur le site internet de la commune,

↳ **Dit** que les formulaires de déclaration devront être déposés auprès de l'accueil de la mairie aux heures d'ouverture ou envoyés par courriel à l'adresse suivante : contact@fleureysurouche.fr au plus tard dans les 15 jours précédant la conclusion d'un nouveau contrat de location,

↳ **Dit** que la présente délibération sera transmise à la CAF, à la MSA et aux services fiscaux,

↳ **Autorise** le Maire à signer tous documents se rapportant à cette délibération.

Le Maire : Les logements sociaux sur la commune sont ceux du bâtiment SERENITIS, ceux à côté de la mairie et les 2 logements situés à l'ancienne poste.

Jean-Pierre PERROT : Ce ne sont pas des zones non soumises mais des bâtiments.

Nicolas PINOT : J'ai un problème de compréhension, on nous dit : « Il faut que la déclaration parvienne au maximum 15j après la signature d'un contrat de location et qu'elle doit figurer au contrat », est-ce que ce n'est pas préalable à la conclusion d'un contrat parce qu'une autorisation on l'a avant accord. Donc il y a un problème de 15j à la 1^{ère} déclaration.

Jean-Pierre PERROT : Le problème si la mairie s'oppose au contrat de location comment cela va se régler?

Le Maire : Logiquement nous devons aller vérifier la conformité avant la mise en location.

Elisabeth COURTOIS : Tu ne peux pas envoyer un formulaire avant que le contrat de la location soit signé.

Le Maire : Aujourd'hui il y a un certain nombre de logements dont les propriétaires doivent avant le 1/09/2025, faire une déclaration comme quoi ces logements sont loués. Lorsqu'un locataire doit partir à ce moment là l'on devra aller constater la salubrité du logement et vérifier que le DPE (diagnostic de performance énergétique) soit bon, lors de cette première relocation.

Elisabeth COURTOIS : Dans le texte sur les 15 j cela n'est pas clair, pour les anciens logements cela voudrait dire que la déclaration doit se faire au 1/09/2025, mais les propriétaires qui ne viendraient pas faire la déclaration ne seraient pas répréhensibles.

Le Maire : Un voisin va venir à la mairie dénoncer le propriétaire, le Maire ne pourra pas l'ignorer, une procédure sera faite, résultat une amende de 5000€ pour la commune.

Après un débat les conseillers décident de rajouter « les nouvelles » locations deviennent effectives à compter du 01/09/2025.

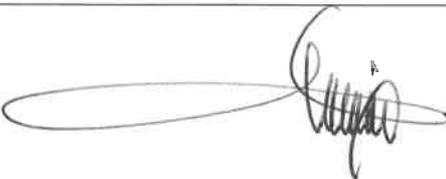
Infos du Maire :

Les éléments se mettent en place pour pouvoir voter le budget municipal au mois d'avril, le budget de fonctionnement va être compliqué cette année avec la baisse des recettes et l'augmentation des charges imposées par l'Etat.

Le mur du cimetière devant lequel se trouvera le columbarium a été correctement refait.

J'ai invité le comité consultatif financier à se réunir le 11 mars.

FIN DU CONSEIL 20H 50

Monsieur le Maire, Philippe ALGRAIN	
Secrétaire de séance, Daniel MATHIEU	