

Madame, Monsieur,

Vous trouverez dans ce feuillet, les résultats financiers 2022 de la commune de RIVES-DE-L'YON qui viennent d'être transmis par la Direction Générale des Finances publiques. Ces résultats définitifs sont le fruit de la politique de rigueur budgétaire annoncée et mise en oeuvre par le Conseil municipal. La première phase de stabilisation de nos finances est donc opérée.

La municipalité met actuellement en place la 2<sup>ème</sup> étape du Plan Communal de Sécurisation Budgétaire pour réamorcer sa trésorerie. Il s'agit de restructurer les services dont le Service Enfance-Jeunesse et vendre des biens immobiliers communaux inutilisés.

Soyez assuré(e) de notre détermination résolue pour réussir ce plan au service de tous les Rivayonnais.

Christophe HERMOUET, Maire de RIVES-DE-L'YON.

## RESULTAT DE LA COMMUNE DE RIVES-DE-L'YON POUR L'EXERCICE BUDGETAIRE 2022

BUDGET PRINCIPAL du 01/01/2022 au 31/12/2022

Suite à l'explosion des coûts énergétiques et de l'inflation, l'audit réalisé au mois d'août 2022 prévoyait un déficit de **-411 000 €.**

Grâce aux économies réalisées, il n'est au final que de **-50 593 €.**

La Capacité d'Autofinancement de la commune (CAF) est fixée au coefficient de 1,01

### Que signifie ce résultat ?

- 1- La commune a provisoirement stabilisé sa situation budgétaire.
- 2- La commune a maîtrisé ses dépenses énergétiques pour réduire le coût élevé induit par leur large augmentation.
- 3- La commune est parvenue à contenir les dépenses de restauration scolaire et de masse salariale.
- 4- Pour cette année, la commune évite le contrôle et la mise sous surveillance de la Chambre régionale des comptes.

### Comment l'avons-nous obtenu ?

- 1- Par un plan d'économie de 150 000 € sur nos dépenses réelles de fonctionnement entre septembre et décembre 2022.
- 2- Par le gel de tous les investissements sur la voirie et les bâtiments communaux en 2022.
- 3- Par une diminution du nombre d'agents communaux.
- 4- Par une réduction des indemnités des élus.
- 5- Par une hausse du tarif du repas de cantine de 1€.
- 6- Par la mise en place d'un plan communal de sobriété énergétique.
- 7- Par la recherche et l'obtention du maximum de subventions.

## Question n° 1 : Quels sont les objectifs budgétaires prioritaires en ce début d'année 2023 ?

### RESTRUCTURER le Service Enfance-Jeunesse

La Commune a missionné le cabinet de médiation HYBIRD, pour co-construire et dessiner le nouveau service Enfance-Jeunesse.

**3** ateliers participatifs sont appelés à se réunir depuis fin janvier 2023 :

- 1 pour les parents d'élèves, - 1 pour les enseignants, - 1 pour les agents communaux

### VENDRE des biens communaux inutilisés ou ayant des investissements coûteux à prévoir et à financer

### Pourquoi vendre une partie du patrimoine communal ?



- Pour reconstituer le fonds de roulement de la commune et permettre d'investir sur la voirie, les bâtiments, l'enfouissement des réseaux électriques et la transition écologique.
- Pour transférer une partie des recettes tirées des ventes de biens immobiliers vers la section de fonctionnement du budget principal. Cela permettra de couvrir une partie des salaires des agents communaux, si la trésorerie est insuffisante, jusqu'à la mise en œuvre de la restructuration du Service Enfance-Jeunesse.

## Question n° 2 : Quels sont les biens potentiellement concernés par ces ventes ?

- ➔ Les terrains constructibles situés Route du Tablier à SAINT-FLORENT en attente d'être utilisés depuis 2015.
- ➔ La maison dite « LAMBERT », près du monument aux morts de SAINT-FLORENT, préemptée en 2018. Sous le précédent mandat, des travaux ont été réalisés pour 7 500 € sans être achevés. La maison est restée vide.
- ➔ La maison située 2 Rue de la Maison Neuve à SAINT-FLORENT (au fond du parking du Crédit Agricole), inhabitée depuis des années et menaçant péril.
- ➔ Le jardin de « l'ancienne Boucherie », situé chemin du Ruisseau à SAINT-FLORENT, comptant 1 400 m<sup>2</sup> constructibles.
- ➔ Les murs du Café-Tabac-Presses-Multiservices de CHAILLE.
- ➔ Un terrain constructible de 321 m<sup>2</sup>, situé Rue des Prés Martin à CHAILLE.

### Quelles seraient les conséquences si rien n'était fait ?

**SANS RESTRUCTURATION** du service Enfance-Jeunesse, dont le coût annuel apparaît trop élevé par rapport aux capacités financières de la commune, la perspective d'un déficit grandissant deviendra chronique et non résolu.

### SANS VENTE de biens immobiliers, la commune :

- s'expose à un risque de défaut de paiement (total des salaires payés par la commune = 171 000 €/ mois).
- ne pourra pas abonder la section « investissement » de son budget. Les travaux prévus sur les routes et bâtiments ne pourront pas être réalisés, aggravant leur état actuel de dégradation.

**Question n° 3 : Quelles sont les modalités de vente des 23 508 m<sup>2</sup> constructibles situés route du Tablier à SAINT-FLORENT-DES-BOIS ?**



**Hypothèse 1 LOTISSEMENT REALISÉ PAR LA COMMUNE**

**I - Evaluation des produits de la vente :**

**A- un îlot pour la création de logements sociaux cédé à un bailleur social :**

- 600 m<sup>2</sup>viabilisés x 40 € le m<sup>2</sup> = **24 000 €**

**B- 32 lots de 375 m<sup>2</sup>viabilisés pour la construction de maisons individuelles :**

- 32 lots viabilisés x 50 000 € le lot = **1 600 000 €**

**Sous-total I (A+B) = 1 624 000 €**

**II - Evaluation des dépenses :**

**C- coût d'achat des terrains = 159 513 €**

**D- maîtrise d'œuvre externalisée = 62 700 €**

**E- taxe Loi sur l'eau = 5 000 €**

**F- viabilisation = 1 257 915 €**

**G- frais financiers emprunt sur 4 ans = 57 061 €**

**Sous-total II (C+D+E+F+G) = 1 542 189 €**

**III - Résultat net pour la commune :**

**TOTAL : I - II = + 81 811 €**

**IV - Délai de faisabilité totale :**

**De 3 à 4 années**

**Hypothèse 2 VENTE A UN AMENAGEUR POUR CREER LE LOTISSEMENT**

**I - Evaluation des produits de la vente :**

23 508 m<sup>2</sup> constructibles (vente en l'état et sans viabilisation) au prix de 17,015 € TTC du m<sup>2</sup>, tenant compte de la construction de logements sociaux.

**Sous-total I = 400 000 € TTC**

**II - Evaluation des dépenses de réalisation :**

**A- coût d'achat des terrains = 159 513 €**

**B- obligation d'acquitter la TVA = 66 666 €**

**Sous-total II (A+B) = 226 179 €**

**III - Gain net pour la commune :**

**TOTAL : I - II = + 173 821 €**

**IV - Obligations à la charge de l'aménageur imposées par la Commune :**

- construction de 35 lots à bâtir de 490 m<sup>2</sup>
- construction de 28 lots à caractère « sociaux » en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), comprenant 9 lots en locatifs sociaux, 12 maisons en PSLA (Prêt Social de Location-Accession), et 7 autres logements.
- obligation de respecter les normes environnementales.

**V - Date de faisabilité :**

**En cours d'année 2023**

Après étude, il a été voté par le Conseil municipal le 18 novembre 2022, la vente au Groupe SEIXO HABITAT au prix de 400 000 € TTC l'ensemble.

**Raisons du choix :**

Il s'agissait de l'offre d'achat la plus élevée et de la solution la plus rapide en exécution pour la création du lotissement.

## Question n°4 : Quelles seraient les modalités de vente du bâtiment Café-Tabac-Pressé Multiservices de CHAILLE-SOUS-LES ORMEAUX ?

Quelle est la situation actuelle ?

- ➔ Le fonds de commerce est la propriété de l'exploitant actuel qui est également locataire des murs du Café-Tabac-Multiservices.
- ➔ Un bail lie la commune de RIVES-DE-L'YON, propriétaire du bâtiment, à l'exploitant qui verse un loyer mensuel.
- ➔ Depuis plusieurs années, l'exploitant souhaite acquérir les murs pour pérenniser et développer son activité commerciale en devenant propriétaire.



**Propriétaire du bâtiment, la commune de RIVES-DE-L'YON devra prochainement réaliser d'IMPORTANTES TRAVAUX. Leur coût est estimé à 158 700 €**



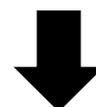
- Remplacement de la couverture en amiante et des annexes par des tuiles sur ossatures bois + préau
- Reprise de la charpente sur la grange
- Changement du grand ensemble menuiserie entrée de bar
- Changement volets métalliques réserve et rez-de-chaussée
- Pose de garde-corps aux fenêtres
- Remplacement de l'escalier intérieur hors normes et dangereux
- Mise aux normes électriques
- Désinfection des logements, réfection des sols et peintures pour éviter l'insalubrité
- Modifications de l'agencement des logements pour raisons de sécurité
- Reprise du revêtement dégradé de la cour extérieure.

**Quelles seraient les garanties de la commune pour préserver ce commerce essentiel ?**



**Action sur le plan urbanistique avec le nouveau PLU :**

- ➔ Mise en place d'un « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » à CHAILLE-SOUS-LES-ORMEAUX, (article L 214-1 du Code de l'Urbanisme), qui permettra la préemption sur la vente du fonds de commerce ou du bail commercial concernant le Café-Epicerie-Multiservices.
- ➔ Préemption légale par la commune autorisée par le PLU sur toute vente de ce bâtiment, notamment si le bien était vendu dans des conditions insatisfaisantes.



**Action sur l'acte notarié de vente :**

- ➔ Insertion d'une clause qui interdit la modification ou la cessation de l'activité actuelle du commerce. Tout repreneur du fonds de commerce et des murs sera soumis à cette même interdiction.

## Question n°5 : Quel avenir pour les 2 centres techniques communaux ?

Des économies doivent être réalisées sur les frais de fonctionnement des 2 ateliers communaux de RIVES-DE-L'YON qui sont coûteux, à la fois sur le plan énergétique et sur les frais d'entretien. Les élus communaux, réunis en Commission Générale, ont engagé une réflexion pour aboutir à des solutions pérennes permettant de limiter les coûts de fonctionnement. Le Conseil municipal sera appelé à examiner la question de la centralisation des services techniques en un lieu unique.