

Département de la
Meuse

COMMUNE DE VAUBECOURT

**Nombre de membres
en exercice : 11**

Séance du mardi 16 juin 2025

Présents : 9

L'an deux mille vingt-cinq, le seize juin, l'assemblée régulièrement convoquée le dix juin deux mille vingt-cinq, s'est réunie à 20h30 sous la présidence de Martine AUBRY.

Votants : 11

Sont présents : Martine AUBRY, Eddy LAGARDE, Cédric GARAT, Cyrille FABRY, Aurélie GERARD, Didier RAMAND, Kevin DETAL, Ludovic CHAUDRON, Florent CHRYSOSTOME

Représentés : Céline PFENDER représentée par Cyrille FABRY, Adeline CAILLET représentée par Eddy LAGARDE

Excusés :

Absents :

Secrétaire de séance : Cédric GARAT

Madame Le Maire ouvre la séance et invite ses conseillers à examiner avec elle les affaires mises à l'ordre du jour, à savoir :

- Intervention des membres de l'association Ma rue prend l'Aire,
- Désignation d'un secrétaire de séance,
- Approbation du procès-verbal de la séance du 15 avril 2025,
- Réhabilitation du bâtiment de la mairie et des logements communaux,
- Révision des loyers de la Maison d'Assistants maternelles,
- Suspension temporaire des versements de l'ACCA de Vaubecourt,
- Implantation d'un point de rencontre de mobilité Roul'En Meuse,
- Questions diverses

Intervention des membres de l'association Ma Rue prend L'Aire:

L'association Ma rue prend l'Aire a pour projet de renouveler son spectacle en 2026 (Pentecôte 23/24 mai). Le Conseil Municipal est favorable à l'organisation de la soirée d'ouverture le vendredi soir.

M Cédric GARAT a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance

Approbation du Procès-Verbal de la séance du 15 avril 2025

Madame le Maire demande à l'assemblée si des remarques sont formulées sur le contenu du procès-verbal de la dernière séance.

Il n'y a pas de remarques, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Réhabilitation du bâtiment de la mairie et des logements communaux (DE 2025 016)

La commune de Vaubecourt est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 2 Grande rue et rue de l'Eglise. Cet ensemble regroupe les locaux administratifs de la mairie, 5 logements dont un occupé par une MAM, des garages et la salle des fêtes.

Le projet de la commune consisterait à réhabiliter et réaménager complètement les logements et la mairie. La salle des fêtes ne serait pas concernée par cette opération.

Les travaux à envisager globalement consisteraient à :

- Isolation des murs par l'intérieur (sauf locaux mairie), des plafonds et du sol (si possibilité pour niveau bas),
- Changement des menuiseries extérieures existantes,
- Réhabilitation des salles de bains et des cuisines,
- Mise en place d'un système de chauffage et de production ECS performant individuel ou collectif,
- Remise aux normes de l'électricité,
- Mise en place d'une VMC de type hygro variable par unité,
- Reprise partielle ou totale des sols, peintures et papiers peints,
- Reprise complète de la couverture, compris garages,
- Ravalement des façades principales,
- Remise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif.

L'ensemble de ces travaux d'isolation et d'amélioration devront respecter les objectifs de performance fixés par le dispositif CLIMAXION (Programme d'aides à la rénovation énergétique des bâtiments collectifs financé par la Région Grand Est).

Les logements disposent d'une surface de plancher habitable d'environ 320 m² et la mairie située sur 2 niveaux d'environ 160 m².

Il en résulte une estimation financière prévisionnelle du coût des travaux de 1 200 000 € HT (900 000 € HT pour la partie logements et 300 000 € HT pour la mairie). Au coût de ces travaux se rajoutent les honoraires du maître d'œuvre et des prestataires de type CSPS (Coordonnateur en matière de sécurité et de santé des travailleurs), les études complémentaires nécessaires (diagnostics amiante et plomb, études thermiques), les provisions pour aléas et imprévus proposés à 10% (moyenne prescriptions du CCAG-MOE à 15% et retenus à 5% au titre de la DETR), ce qui augmente le coût des travaux d'environ + 20% .

Les logements ayant vocation à être loués à un tiers, **la TVA ne peut être récupérée au titre du FCTVA**. En revanche, les travaux et la maîtrise d'œuvre peuvent bénéficier d'un taux réduit (10% voire 5,5%) et l'opération peut être subventionnée sur le TTC au titre de la DETR.

On obtient le coût global d'opération comme suit :

Récapitulatif des dépenses prévisionnelles globales					
Désignation	Taux	Titulaire	Coût HT	Taux TVA	Coût TTC
PRESTATIONS INTELLECTUELLES			137 581.25 €		155 861.25 €
Etudes pré-opérationnelles			11 581.25 €		13 661.25 €
Assistance technique département		CD55	1 181.25 €	0.00%	1 181.25 €
Diagnostique amiante et plomb			2 000.00 €	20.00%	2 400.00 €
Etude thermique			8 400.00 €	20.00%	10 080.00 €
Etudes opérationnelles			126 000.00 €		142 200.00 €
Maîtrise d'œuvre			120 000.00 €		135 000.00 €
Honoraires sur logement	10.00%		90 000.00 €	10.00%	99 000.00 €
Honoraires sur bâtiment autre que logement	10.00%		30 000.00 €	20.00%	36 000.00 €
Honoraires sur VRD			0.00 €	20.00%	- €
CSPS	0.50%		6 000.00 €	20.00%	7 200.00 €
TRAVAUX			1 204 400.00 €		1 355 280.00 €
Travaux logements			903 300.00 €		993 960.00 €
Estim travaux logements			900 000.00 €	10.00%	990 000.00 €
Tests d'étanchéité			3 300.00 €	20.00%	3 960.00 €
Travaux bâtiments autre que logements			301 100.00 €		361 320.00 €
Estim travaux bâtiments publics			300 000.00 €	20.00%	360 000.00 €
Tests d'étanchéité			1 100.00 €	20.00%	1 320.00 €
Travaux aménagements publics			- €		- €
Estim travaux VRD				20.00%	- €
DIVERS			120 000.00 €		135 396.00 €
Provisions pour aléas et imprévus logts	10.00%		90 000.00 €	10.00%	99 396.00 €
Provisions pour aléas et imprévus bâtiment hors logts	10.00%		30 000.00 €	20.00%	36 000.00 €
			1 461 981.25 €		1 646 537.25 €

Le plan de financement sera à affiner et à confirmer dans la suite de l'opération. Il ne pourra être toutefois clairement identifié qu'au stade APD après dépôt et instruction du dossier DETR / Fonds Vert et des autres financeurs. Le financement de ce reste à charge pourrait être compensé en grande partie par les loyers à percevoir les logements rénovés.

On peut néanmoins cibler :

DETR axe 3.1 – Création et rénovation des bâtiments et équipements des collectivités, rénovation et mise aux normes thermiques des locaux dédiés ou destinés à l'habitat locatif, maximum 50% du **montant TTC** de la dépense éligible. **Le montant prévisionnel des loyers à percevoir sur 5 ans doit être déduit de la part subventionnable.**

DETR axe 3.1 – Création et rénovation des bâtiments et équipements des collectivités, acquisition, construction, réhabilitation et mises aux normes des bâtiments et ouvrages d'art, maximum 50% du montant HT de la dépense éligible

Etat – Fonds vert : l'Etat a mis en place fin 2022 ce dispositif d'aide à la rénovation thermique des bâtiments publics pour les collectivités dans le but d'accélérer la transition énergétique. Actuellement ce dispositif viendrait vraisemblablement en substitution partielle ou totale de la DETR.

Région dispositif Climaxion : fonction du bouquet de travaux réalisés, du niveau de richesse de la commune et du niveau de performance atteint (BBC, matériaux bio-sourcés).

GIP : 10% plafonné à 10 000 € du montant des matériaux (hors pose) mis en place (isolants, menuiseries, chauffage, éclairage), par unité considérée.

EDF : idem GIP.

CEE (certificats d'économie d'énergie) : fonction des matériaux mis en place (isolants, menuiseries, chauffage). Il est à noter que ce dernier dispositif est considéré comme un fond privé et peut abonder le financement du projet, au-delà des plafonds d'aides publiques.

Un taux de financement externe, aux alentours de 50% du coût global de l'opération (HT pour la mairie et TTC pour les logements), semble réaliste.

Le planning prévisionnel global de mise en œuvre de cette opération se déroule comme suit :

- Consultation maîtrise d'œuvre et autres prestataires : Juin – juillet 2025
- Rendu Faisabilité / diagnostic : septembre 2025
- Rendu Avant-Projet sommaire : Octobre 2025
- Rendu Avant-projet définitif : Décembre 2025
- Validation APD en conseil municipal : Janvier 2026
- Dossier DETR et instruction : Février – juin 2026
- Rendu du Projet : Septembre 2026
- Passation des marchés de travaux : Octobre - Novembre 2026
- Démarrage des travaux : Décembre 2026

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, a complété le dispositif d'appui technique du Département aux collectivités rurales (article L.3232-1-1 du CGCT) en ajoutant les 3 nouveaux domaines d'intervention suivants : Voirie, Aménagement et Habitat. Aussi, le département de la Meuse est en mesure d'assister la commune de Vaubecourt pour ce projet et propose plusieurs niveaux d'assistance sur ce domaine, le coût de cette prestation étant fonction du nombre d'habitants (325 hab DGF 2024) et de la complexité de l'opération.

- Convention type 3 : aide jusqu'au recrutement du maître d'œuvre. Coût estimé à 624,75 €.
- Convention type 3+ : idem 3, plus assistance pour le suivi des études de conception menées par le Maître d'œuvre jusqu'à la passation des marchés de travaux. Coût estimé à 1 181,25 €.
- Convention type 3++ : idem 3+, plus assistance administrative et juridique pour le suivi des travaux menés par le Maître d'œuvre. Coût estimé à 1 737,75 € (prestation ne pouvant toutefois être proposée compte tenu de l'incertitude sur le maintien de l'assistance technique à partir de 2027).

A l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal décide :

- d'approuver les éléments fondamentaux du programme de l'opération portant réhabilitation et réaménagement du bâtiment communal sis 2 Grande rue et rue de l'Eglise pour une estimation financière prévisionnelle des travaux de 1 200 000 € HT et un coût prévisionnel toutes dépenses confondues de 1 462 000 € HT soit 1 647 000 € TTC,
- d'autoriser le Maire à lancer la consultation pour le recrutement :
 - d'un Maître d'œuvre suivant les modalités de la procédure adaptée ouverte avec négociation, avec mise en concurrence et publicité préalable telle que définie aux articles L.2123-1, R.2123-1, R.2123-4 et R.2123-5 du code de la Commande Publique,
 - des autres prestataires nécessaires à la réalisation de cette opération (CSPS, diagnostics amiante et plomb, études thermiques) suivant les modalités des marchés passés en procédure adaptée avec mise en concurrence sans publicité préalable ou des marchés passés sans publicité ni mise en concurrence telles que respectivement définies d'une part aux articles L2123-1, R2123-1, R2123-4 et R2123-5 et d'autre part aux articles L2122-1 et R2122-8 du code de la commande publique
 - et à signer les marchés qui en découlent.

- de solliciter l'assistance technique du Département de la Meuse sur la base d'une convention de type 3+, conformément à l'article L.3232-1-1 du Code général des collectivités territoriales.
- de solliciter les subventions auprès de la Région Grand Est au titre du dispositif CLIMAXION.

Révision des loyers de la Maison d'Assistants maternelles (DE 2025 017)

Madame le Maire rappelle que le logement communal au rez-de-chaussée 4 rue Grande accueille la Maison d'Assistants Maternelles.

Vu la délibération 2022022_005 portant sur la location du logement communal situé 4 Rue Grande à la MAM DES PETITS GENIES,

En raison d'un contexte économique difficile, Madame Le Maire propose au Conseil municipal de ne pas appliquer la révision du loyer prévu au chapitre IV - Conditions financières, article 1 du bail signé le 1er mars 2022.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- De ne pas appliquer la revalorisation du loyer de l'Association « MAM DES PETITS GENIES ».
- Que la prochaine révision se fera au 1er septembre 2026.

Suspension temporaire des versements de l'ACCA de Vaubecourt

Monsieur Cyrille FABRY, chasseur à l'ACCA quitte la salle de conseil et ne prend pas part aux débats.

Le territoire de Vaubecourt comporte 700 ha de forêt privée qui appartiennent à plus de 250 propriétaires.

Les dessertes forestières, en très mauvais état représentaient un handicap pour les travaux d'exploitation forestière, certains secteurs étaient inaccessibles.

Ces parcelles forestières incluses dans le périmètre de l'ACCA, du fait de la réglementation en vigueur en Meuse, 60 ha d'un même tenant, de nombreux propriétaires ne reçoivent aucun loyer et l'accès à la forêt était impossible pour les chasseurs.

Dans les années 90, il fut décidé que l'ACCA de Vaubecourt verse tous les ans une participation financière à la commune pour permette la création de routes forestières. Une commission communale a été mise en place constituée de 3 chasseurs, 3 propriétaires et 3 conseillers municipaux avec pour mission de définir les besoins.

Grâce à ces fonds, la commune a pu réaliser des pistes de débardage et plusieurs tronçons de chemin aujourd'hui en très bon état.

A ce jour, la commission n'envisage pas de créer de nouvelles dessertes forestières, la

commune dispose d'une réserve financière de 42 000 euros. Le territoire est bien desservi, les routes forestières sont en très bon état.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des présents, convient que l'ACCA ne verse pas sa participation annuelle pour 2025.

Implantation d'un point de rencontre de mobilité Roul'En Meuse

Dans le cadre du réseau Roul'En Meuse, afin d'enrichir les solutions de mobilité et de promouvoir les modes de transport alternatifs au sein du territoire, les trois PETR meusiens s'engagent à développer des Points de rencontre des Mobilités en collaboration avec les communes. Ces points de rencontre visent à faciliter les déplacements des citoyens, à promouvoir l'usage des transports en commun, du covoiturage, du vélo et des autres modes de transport durable...

Créer un point de rencontre des mobilités sur la commune, c'est offrir aux habitants un lieu d'échanges et de services cohérent en matière de déplacements. Cet espace doit être visible, identifiable, accessible et bénéficier de stationnement adapté.

Le Conseil Municipal décide, à l'unanimité, d'implanter le point de rencontre des mobilités Rue de l'église et autorise Madame Le Maire à signer la convention.

Questions diverses :

- Madame Le Maire informe le Conseil Municipal qu'elle a contacté l'entreprise GANASSALI afin d'effectuer des petites réparations : collecteur pluvial, tampon cassé, l'entourage de la statue au lavoir de St Pierre et la dalle en béton pour la CTA de la salle des fêtes.

- Madame Le Maire informe le Conseil Municipal que les membres du bureau de l'AFR de Vaubecourt souhaitent effectuer des travaux de réhabilitation de leurs chemins. Des devis ont été réalisés et la proposition de l'entreprise PFENDER a été retenue pour un montant de 147 500 euros HT.

En prévision, l'AFR a augmenté la redevance à l'hectare en passant de 5 à 10 euros.

L'AFR dispose actuellement d'une trésorerie de 40 000 euros et prévoit d'augmenter la redevance à l'hectare de 10 à 15 euros dès 2025 afin d'être en mesure de rembourser les annuités d'emprunt.

Pour réaliser les travaux, l'AFR de Vaubecourt a un besoin d'un financement de 100 000,00 euros HT sur 15 ans, et d'un emprunt court-terme pour financer la TVA. L'AFR a sollicité différentes banques et certains établissements bancaires demandent que la Commune se porte caution.

Le Conseil Municipal est favorable à apporter cette garantie si besoin. Le Conseil Municipal donnera un accord définitif lors de la réalisation du prêt et de la transmission par l'AFR de l'ensemble des conditions du projet.

Séance levée à 22h50

Président de séance

Secrétaire de séance

LISTE RECAPITULATIVE
Séance du 16 juin 2025

DATE	NUMERO	OBJET	APPROUVE OU NON
16/06/2025	DE_2025_016	Réhabilitation du bâtiment de la mairie et des logements communaux	Approuvé
16/06/2025	DE_2025_017	Révision des loyers de la Maison d'Assistantes Maternelles	Approuvé