

## REUNION CONSEIL MUNICIPAL DU 08/02/2018 à 20h30

Présents : Marion PUTHOD, Claude NUGUES, Pascal PERRIN, Françoise CHANAL, René DUFOUR, Pierre NUGUES, Antoinette MARTIN, Alexandre MAZUIR, Isabelle SOMMEREUX, Françoise PETIT, Patrick DIEUDEGARD

Absents :

Absent excusé :

En entrée de séance, le Maire demande si des appréciations sont à faire sur le dernier compte rendu de Conseil. Le Conseil n'ayant pas de remarques particulières, le Maire invite à traiter l'ordre du jour.

### ORDRE DU JOUR :

#### - DEBARASSAGE DE LA MAISON :

Marion PUTHOD présente les différentes possibilités recensées (antiquaire, association le Pont, Mise en place de benne) et informe que le choix de l'association LE PONT est le plus intéressant, puisqu'il laisse la possibilité de prendre quelques meubles.

#### - PROPOSITION DE CHOIX SUR LA DESTINATION MAISON DESTHIEUX

René DUFOUR présente le financement différentiel entre 2 projets :

[\\* Destination de la maison en logement locatif](#)

Plan de financement :

DEPENSES		RECETTES	
TRAVAUX	170000 € HT	CONSEIL REGIONAL	0€
ARCHITECTE	12500€ HT	DETR( souhaité 10 % du montant des travaux)	17000€
DIVERS ( bureaux d'étude + vide maison)	1500 € HT	CONSEIL DEPARTEMENTAL (25 % de 75000€ maxi)	18500 €
ACHAT	43000€ HT	SPANC	3000€
		CEE	26000 €
TOTAL	227000€ HT		64500 €

Reste à charge = 162500 € HT

TVA = 36800 €

Résultat TTC 199300€ TTC

#### Tableau simulation revenus sur 5 ans

Années	1	2	3	4	5
Revenu / Semaines de location (650 euros x 12)	+ 7800	+7800	+7800	+7800	+7800
Charges d'entretien (entretien assainissement et chauffage)	-400	-400	-400	-400	-400
Total	+7400	+7400	+7400	+7400	+7400

\* Destination de la maison en gîte rural familial

Plan de financement :

DEPENSES		RECETTES	
TRAVAUX	170000 € HT	CONSEIL REGIONAL	30000€
ARCHITECTE	12500€ HT	DETR( souhaité 20 % à 25 % du montant des travaux)	34000€
DIVERS ( bureaux d'étude + vide maison)	1500 € HT	CONSEIL DEPARTEMENTAL (25 % de 100000€ maxi)	25000 €
ACHAT	43000€ TTC	SPANC	3000€
MOBILIER	30000 € HT	CEE	45000 €
TOTAL	257000€ HT		137000 €

Reste à charge = 120000 € HT

TVA = 42800 €

Résultat TTC 162800€ TTC

Si location moyenne de 13 semaines (10 semaines en vacances scolaires + 3 semaines de ponts cumulés) à 450 euros/semaine, alors le revenu annuel serait de 5850 euros

Tableau simulation revenus sur 5 ans

Années	1	2	3	4	5
Revenu / Semaines de location (450 euros x 13)	+ 5850	+5850	+5850	+5850	+5850
Charges d'entretien (entretien assainissement et chauffage)	-400	-400	-400	-400	-400
Charge de personnel	- 390	-390	- 390	-390	- 390
Charges ( taxe om / taxe foncière / taxe habitation)	-70	-70	-70	-70	-70
Communication	-50	-50	-50	-50	-50
Total	+4940	+4940	+4940	+4940	+4940

\* Destination de la maison en gîte rural de groupe maxi 8 à 10 personnes

Plan de financement :

DEPENSES		RECETTES	
TRAVAUX	175000 € HT	CONSEIL REGIONAL	30000€
ARCHITECTE	12500€ HT	DETR( souhaité 20 % à	34000€

		25 % du montant des travaux)	
DIVERS ( bureaux d'étude + vide maison)	1500 € HT	CONSEIL DEPARTEMENTAL (25 % de 100000€ maxi)	25000 €
ACHAT	43000€ TTC	SPANC	3000€
MOBILIER	30000 € HT	CEE	45000 €
TOTAL	262000€ HT		137000 €

Reste à charge = 125000 € HT

TVA = 46400 €

Résultat TTC 171400€ TTC

TABLEAU DE SIMULATION NON EFFECTUE

**COMPARATIF REVENU NET SUR 5 ANS MAISON LOCATIVE/ GITE RURAL**

revenu net sur 5 ans gîte = 24700 euros

revenu net sur 5 ans maison locative = 37000 euros

La maison locative est plus enrichissante pour la commune, mais si on regarde du côté financier de l'investissement, on constate une différence de reste à charge de 52500 euros.

Le financement des 3 projets n'est pas du tout le même.

Le Conseil délibère,

Le Maire propose de ne pas modifier les plans pour un gîte de groupe.

**Après examen et débat; le projet étant moins onéreux exploité en gîte qu'en location nue ; il apparaît plus judicieux financièrement d'exploiter la maison DESTHIEUX sous forme de gîte communal pour une période minimale de 5 ans.**

A la fin de cette période, un bilan financier et statistique sera dressé de manière à optimiser l'exploitation de ce bâtiment. Les possibilités de financement estimées comportant une part d'aléas, les modalités d'exploitation pourraient être modifiées et des cessions d'actif pourraient être opérés.

Le Maire invite au vote à main levée :

- « Qui est pour un gîte familial ? »
- « Qui est pour exploiter la maison en locatif à l'année ? »

Le Conseil à 10 voix pour et à 1 abstention décide de partir sur un projet de gîte sachant qu'après analyse du bilan qui sera dressé après 5 années, les modalités d'exploitation pourraient être révisées.

Autorise le Maire à solliciter des aides financières auprès de l'État dans le cadre de la DETR (dotation d'équipement des Territoires Ruraux) Conseil Régional, du Conseil Départemental et à signer les contrats de travaux.

**QUESTIONS DIVERSES :**

**- CHOIX DES MATERIAUX : Le conseil vote à main levée à l'unanimité**

- \* menuiseries /alu-bois
- \* volets composite imitation bois
- \* chauffage pompe à chaleur