



# PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

## SÉANCE DU 29 FÉVRIER 2024

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni le mercredi 29 février 2024 à 20 h 30 dans le lieu habituel de ses séances à la Mairie de Lubersac sous la présidence de Philippe GONZALEZ, Maire.

Date de convocation : 21 février 2024.

Après avoir procédé à l'appel des conseillers présents, Annie BORIE-POUGET est nommée secrétaire de séance.

**Elus présents :** ANTIN Philippe, AUDRERIE Pascale, BERTRAND-LAFEUILLE Agnès, BEYLIE Sylvie, BORIE-POUGET Annie, DEMARTY Gaëlle, GONZALEZ Philippe, GOUGIS Bernard, LACHENAUD Claude, MAZEAUD Michel, MOULIN Jean-Marie, PERRIER-PEYRAT Chantal, ROUGERIE Laurent, SOL Christian, SOULLIER Hélène.

**Elus représentés :** COLOMBEAU Jean-Louis (pouvoir à M. MAZEAUD), FIOR Chantal (pouvoir à S. BEYLIE), LASCAUX Marine (pouvoir à L. ROUGERIE), LÉRY Hélène (pouvoir à JM. MOULIN).

### **Délibérations adoptées :**

- 1 – Choix du délégataire du camping et autorisation de signer le contrat de délégation du service, DEL2024-07.
- 2 – Adoption du règlement intérieur du camping, DEL2024-08.
- 3 – Création d'un hôtel restaurant, demande d'aide FEDER, DEL2024-09.
- 4 – Acquisition des anciens locaux de la gendarmerie au Département de la Corrèze, DEL2024-10.
- 5 – Construction du CIS du Pays de Pompadour, convention de participation financière, avenant n°1, DEL2024-11.
- 6 – Logement du 1<sup>er</sup> étage, 23 place de l'horloge, bail à Mme Zoé MIMOUN, DEL2024-12.
- 7 – Logement du 2<sup>ème</sup> étage, 23 place de l'horloge, bail à M. Guillaume BOUDY, DEL2024-13.
- 8 – Aliénation de chemins ruraux, lancement d'une enquête publique, DEL2024-14.
- 9 – Participation aux dépenses de la FDEE de la Corrèze, DEL2024-15.



## **1. CHOIX DU DÉLÉGATAIRE DU CAMPING ET AUTORISATION DE SIGNER LE CONTRAT DE DÉLÉGATION DU SERVICE**

Vu les articles L 1411-1 à L 1411-18 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport sur l'analyse des offres et l'avis Commission de Délégation de Service Public (DSP) du 29 décembre 2023,

Vu le rapport de synthèse des négociations en date du 23 janvier 2024.

Chaque conseiller municipal a reçu un rapport analysant les offres des sociétés admises à concourir et justifiant le choix de proposer la société Fréry Concessions Publiques pour le contrat de délégation de la gestion du camping d'une durée de 7 ans et 11 mois à compter du 1<sup>er</sup> février 2024 ou de sa date de notification si celle-ci est postérieure.

La société Fréry Concessions Publiques a obtenu la note de 8,16 / 10. Le second candidat, Planézium Camping, ayant obtenu la note globale de 7,15 / 10.

Il est précisé que la société Fréry se positionne sur un créneau « traditions et nature », elle commercialise les hébergements sous la marque Night & Day. La période d'ouverture sera d'avril à octobre avec possibilité d'adaptations en fonction des demandes spécifiques.

Du point de vue des moyens en personnel, elle prévoit de fonctionner avec un couple de gérant sur place renforcé par 3 saisonniers sur la haute saison.

Dans son prévisionnel, elle envisage d'investir sur la durée de la concession à hauteur de 86 000 € incluant l'achat d'un lodge toilé, du matériel informatique et de bureau dans l'espace accueil, un véhicule de service, du mobilier d'agrément extérieur, la rénovation de la salle de convivialité, de nouveaux jeux extérieurs, etc.). Il est précisé que c'est la commune qui conserve les gros investissements.

La société Fréry reversera à la commune de Lubersac une redevance annuelle fixe de 15 000 € et une redevance variable d'intéressement représentant un reversement à la commune de 20 % du montant de l'écart entre le chiffre d'affaires HT et 150 000 € HT. Ainsi, la redevance totale prévisionnelle (fixe et variable) sur la durée de la concession (2024 - 2031) est de 210 868 €.

Annie BORIE-POUGET commente, par ailleurs, la nouvelle grille tarifaire qui sera mise en place.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal approuve le choix de la société FRÉRY Concessions Publiques comme délégataire du service public, approuve le contrat de délégation de gestion du camping pour une durée de 7 ans et 11 mois à compter du 1<sup>er</sup> février 2024 ou de sa date de notification si celle-ci est postérieure ainsi que ses annexes et autorise Monsieur le Maire à signer le contrat de délégation et ses annexes dès qu'il y sera autorisé.

## **2. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CAMPING**

Monsieur le Maire rappelle qu'un contrat de délégation de la gestion du camping municipal a été approuvé avec la société FRÉRY Concessions Publiques.



Considérant qu'il est nécessaire d'établir un règlement intérieur du camping qui définit les obligations respectives de la Commune, du Délégué et des visiteurs et que le projet de règlement proposé a été mis à la disposition des élus avec les annexes du contrat.

Le présent règlement intérieur entrera en vigueur à compter du 01/03/2024.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le règlement intérieur du camping qui définit les prestations assurées par le service ainsi que les obligations respectives de la Commune, du Délégué et des visiteurs.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve le règlement intérieur du camping.

### 3. CRÉATION D'UN HOTEL RESTAURANT : DEMANDE D'AIDE FEDER

Dans le cadre de la redynamisation de son centre-bourg, Monsieur le Maire rappelle que la commune de Lubersac a acquis, en 2021, la maison dite « Ducloux » située au cœur de la place municipale.

Les études conduites par la CCI de la Corrèze et par le bureau d'études SEGAT, dans le cadre de Petite Ville de Demain, ont confirmé le potentiel de création d'un hôtel restaurant.

Au stade de l'esquisse, ce projet a été chiffré à 1 875 282,80 € HT.

Lors de la précédente séance du conseil municipal, une demande d'aide auprès de l'Etat au titre de la DETR 2024 a été validée. Monsieur le Maire informe l'assemblée que, par ailleurs, une demande d'aide FEDER peut être déposée auprès de la Région Auvergne-Rhône Alpes (autorité de gestion) dans le cadre de la priorité 7 : Massif Central, action 7.5.2.5 : Renforcer l'attractivité touristique du Massif central.

En effet, ce projet de création d'un hôtel restaurant concourant à la création d'hébergements touristiques au cœur du Pôle de Pleine Nature Vézère-Auvézère participe à renforcer l'attractivité touristique du territoire et l'accompagnant vers un tourisme 4 saisons.

Monsieur le Maire propose d'adopter le plan de financement suivant.

DÉPENSES HT		RECETTES HT	
Création d'un hôtel restaurant <i>Estimatif au stade de l'esquisse, MAAD Architectes.</i>	1 875 282.80 €	FEDER (50 %)	937 641,40 €
		ETAT (DETR 2024 et 2025) (16 %)	300 000,00 €
		DÉPARTEMENT DE LA CORRÈZE (10,67 %)	200 000,00 €
		Commune de LUBERSAC (23,33 %)	437 641,40 €
<b>TOTAL DÉPENSES HT</b>	<b>1 875 282.80 €</b>	<b>TOTAL RECETTES HT</b>	<b>1 875 282.80 €</b>



Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve la réalisation de ce projet de création d'un hôtel-restaurant, valide le plan de financement, présenté ci-dessous, et sollicite une aide européenne, dans le cadre du programme FEDER Auvergne Rhône-Alpes 2021 – 2027, au titre de la priorité 7 Massif Central, action 7.5.2.5 « Renforcer l'attractivité du Massif central ».

#### **4. ACQUISITION DES ANCIENS LOCAUX DE LA GENDARMERIE**

Monsieur le Maire informe l'assemblée que le Département de la Corrèze est propriétaire d'un bâtiment abritant les anciens locaux de service de la gendarmerie sur la commune de Lubersac, Rue de la Prade, attenant aux locaux de la caserne des pompiers.

Ce bâtiment figure au plan cadastral de la commune aux parcelles AZ n°136 (372 m<sup>2</sup>) et AZ n°239 (337 m<sup>2</sup>).

Ces anciens bureaux de la gendarmerie sont composés :

- d'un bâtiment principal daté de 1974, recevant en rez-de-chaussée les locaux de la caserne des pompiers et donc, à l'étage, les locaux de la gendarmerie. L'accès se fait par un escalier extérieur en colimaçon. Cette partie du bâtiment est en très mauvais état (présence de végétations parasites envahissantes), étanchéité de toiture sans doute à revoir et absence totale d'éléments d'isolation.

- d'une seconde partie de bâtiment, dans la continuité correspondant à une extension réalisée en 1996. De la même façon, seul l'étage appartient au Département. La structure est en meilleur état (crépi correct et bardage en tôles et elle dispose d'un accès propre par l'arrière.

N'ayant plus l'utilité de ces bâtiments, le Département propose à la Commune de s'en porter acquéreur d'autant plus que la situation juridique du bien (indivision) rend sa cession à toute autre entité autre que la Commune de Lubersac inenvisageable.

En vue de cette cession, le service des Domaines a été saisi, lequel a rendu le 22 novembre 2023 un avis de valeur faisant apparaître une valeur vénale de 45 990 € assorti d'une marge d'appréciation de 15 %.

Compte tenu de la vétusté du bâtiment et du coût des travaux à réaliser pour le remettre en état, les négociations entre les parties ont permis de parvenir à un accord amiable sur la somme de 40 000 €.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve l'acquisition des anciens locaux de la gendarmerie de Lubersac auprès du Conseil départemental de la Corrèze pour la somme de 40 000 €, indique que les frais de notaire sont à la charge de la commune de Lubersac, autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à cette cession et précise que les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2024.

#### **5. CONSTRUCTION DU CIS DU PAYS DE POMPADOUR, CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE, AVENANT N°1**

Monsieur le Maire rappelle que la communauté de communes du Pays de Lubersac-Pompador a assuré la maîtrise d'ouvrage du Centre d'Incendie et de Secours (CIS) du Pays de Pompador dont les travaux ont été réceptionnés le 31 mai 2022.



Le SDIS de la Corrèze apporte une contribution financière correspondant à 40 % du montant hors taxes des travaux, déduction faite de l'aide de l'Etat consentie sur ce projet (DETR d'un montant de 200 000 €). La part des collectivités défendues représente 60 % du montant de l'opération de construction, déduction faite de l'aide de l'Etat.

Monsieur le Maire rappelle qu'il a été autorisé, dans la séance du 18 septembre 2019, à signer une convention de participation financière avec la communauté de communes du Pays de Lubersac-Pompadour sur la base d'un coût prévisionnel d'opération de 870 974 € HT ce qui représentait pour la commune de Lubersac une participation de 8 202,84 €.

Le coût total de l'opération s'est élevé à 908 816,56 € HT, soit une participation définitive des communes de 427 022,23 €. Il convient donc d'arrêter la contribution définitive des 10 communes dans un avenant à cette convention de participation financière intégrant le coût définitif du projet et la différence de TVA restant à charge.

Monsieur le Maire fait lecture de l'avenant à la convention et de son annexe financière. La participation finale de la commune de Lubersac est de 8 711,25 €, le restant dû par la commune est donc de 508,42 €.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention de participation financière pour la construction du Centre d'Incendie et de Secours (CIS) du Pays de Pompadour avec la communauté de communes du Pays de Lubersac-Pompadour et à mandater la somme de 508,42 € au titre de l'ajustement de sa participation financière à la construction du CIS du Pays de Pompadour.

## **5. LOCATION DES APPARTEMENTS, 23 PLACE DE L'HORLOGE**

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Lubersac a investi, en 2021, dans l'acquisition d'une maison (maison dite « Hilaire ») au 23, place de l'horloge. Après sa rénovation complète, deux appartements (au premier et au second étage) sont, désormais, disponibles à la location.

L'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage est composé comme suit : une salle à manger / salon de 18,43 m<sup>2</sup>, une cuisine de 8,62 m<sup>2</sup>, deux chambres de 11,73 m<sup>2</sup> et 12,20 m<sup>2</sup>, un cellier de 3,53 m<sup>2</sup>, une salle de bains de 4,95 m<sup>2</sup>, un sanitaire de 1,79 m<sup>2</sup> et un dégagement de 8,59 m<sup>2</sup>.

L'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage est composé comme suit : une salle à manger / salon de 19,04 m<sup>2</sup>, une cuisine de 9,45 m<sup>2</sup>, deux chambres de 11,73 m<sup>2</sup> et 13,71 m<sup>2</sup>, un cellier de 3,76 m<sup>2</sup>, une salle de bains de 4,95 m<sup>2</sup>, un sanitaire de 2,04 m<sup>2</sup> et un dégagement de 8,42 m<sup>2</sup>.

La commission communale « logements », réunie le 13 février 2024, a décidé d'un prix de location de 500 € par mois et d'une participation pour charges communes (entretien et éclairage du hall d'accès et des escaliers et taxe d'enlèvement des ordures ménagères) de 30 € par mois avec une régularisation annuelle.

Au regard des candidatures reçues et des garanties présentées, la commission a décidé d'attribuer le logement du 1<sup>er</sup> étage à Madame Zoé MIMOUN et celui du 2<sup>ème</sup> étage à M. Guillaume BOUDY. La prise de bail interviendra au 1<sup>er</sup> avril 2024.

A l'unanimité, Monsieur le Maire est autorisé à signer les deux baux à usage d'habitation à Mme Zoé MIMOUN et à M. Guillaume BOUDY aux conditions précisées ci-dessus.



## 6. ALIÉNATION DE CHEMINS RURAUX, LANCEMENT D'UNE ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'il a été saisi de plusieurs demandes d'aliénation de chemins communaux à Touvent, Le Tuquet, Marsac, La Buissonie, Pauillac, Maury, Le Moulin de la Valeynie, La Chabassière et la Morénié. Monsieur le Maire propose que le prix de vente de ces chemins ruraux soit fixé à 1€ le mètre linéaire. Il présente, ensuite, les chemins ruraux concernés par ces demandes.

### Touvent

Monsieur Arnaud CAPDEVILLE souhaite acquérir le chemin rural situé rue du Bois de Besnes qui sépare la parcelle cadastrée AR 326 appartenant à Madame Joëlle CHASTANET et la parcelle AR 126 lui appartenant. Ce chemin dessert également la parcelle AR 128 qui appartient à Monsieur Arnaud CAPDEVILLE.

### Le Tuquet

L'indivision FRIQUET représentée par Madame Françoise DUMAS a exprimé son souhait d'aliéner le chemin rural situé au 161 impasse du Tuquet. Ce chemin dessert et longe leur propriété entre, d'une part, les parcelles cadastrées BV 30 et, d'autre part, les parcelles BV 19, BV 28 et BV 29.

### Marsac

Monsieur François ESCURIOL souhaite acquérir le chemin public traversant sa cour de ferme situé entre, d'une part, les parcelles cadastrées AR 193, AR 194, AR 196 et AR 263 et, d'autre part, les parcelles AR 190 et AR 197.

### La Buissonie

Monsieur François ESCURIOL souhaite remettre dans son assiette initiale la portion de chemin rural longeant ses parcelles cadastrées AP 107 et AP 108.

### Pauillac

Madame Zoé DOUSSET exprime une demande d'aliénation du chemin de Pauillac longeant l'ensemble immobilier qu'elle vient d'acquérir situé entre, d'une part, les parcelles BO 199, BO 200, BO 202 et BO 203 et, d'autre part, la parcelle BO 204.

### Maury

Monsieur Daniel SARGNAC exprime deux demandes d'aliénation.

La première demande concerne le chemin rural qui sépare, d'une part, les parcelles cadastrées BK 15 et, d'autre part, les parcelles BK 16, BK 19 et BK 270.

La deuxième demande d'aliénation partielle concerne un autre chemin situé à Maury entre les parcelles BK 14, BK 308 et BK 24, BK 25 puis entre les parcelles BK 206, BK 306 et BK 312.

### Le Moulin de la Valeynie

Monsieur Pierre MARTINHAC souhaite acquérir une partie de chemin rural qui traverse sa propriété et qui passe au milieu de ses bâtiments. Ce chemin est situé entre, d'une part, les parcelles cadastrées BH 23, BH 21, BH 22 et BH 204 et, d'autre part, les parcelles BH 17, BH 18, BH 19, BH 20 et BH 33.

### La Chabassière

Monsieur Jean-Jacques LOUBRIAT souhaite se porter acquéreur d'une portion de chemin située entre, d'une part, ses parcelles cadastrées AW 50 et AW 51 et, d'autre part, les parcelles AW 52 et AW 53.



Ville de  
**Lubersac**

### La Morénie

Monsieur Sébastien COUJOUR exprime son souhait d'acquérir un chemin public au 1215 route de la Morénie localisé entre, d'une part, ses parcelles AT 356, AT 403 et, d'autre part, la parcelle riveraine cadastrée AT 201.

Conformément à l'article L.161-10-1 du Code rural et de la pêche maritime, il convient de procéder à l'enquête publique préalablement à l'aliénation d'un chemin rural appartenant au domaine privé de la commune.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal accepte les demandes formulées par les requérants cités ci-dessus, décide de faire procéder aux enquêtes publiques préalables aux aliénations des chemins ruraux communaux cités ci-dessus et précise qu'un commissaire enquêteur sera désigné par arrêté, confirme le prix de vente à 1 euro le mètre linéaire, décide que les frais de géomètre et de notaire seront à la charge des demandeurs et que les frais de commissaire enquêteur seront à la charge de la commune et autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de ces affaires.

## 6. PARTICIPATION AUX DÉPENSES DE LA FDEE DE LA CORRÈZE

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que la participation de la commune de Lubersac à la Fédération Départementale d'Electrification et d'Energie (FDEE) de la Corrèze s'élève à 5 988,48 € pour l'année 2024.

En application de l'article L.5212-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, la mise en recouvrement de cet impôt ne peut être poursuivie que si le conseil municipal, obligatoirement consulté, ne s'y est pas opposé en affectant d'autres ressources au paiement de sa quote-part.

En conséquence, le conseil municipal est invité à délibérer afin d'accepter la mise en recouvrement par les services fiscaux, auprès des administrés, de la contribution fixée par la FDEE de la Corrèze (participation fiscalisée) ou d'opter pour l'inscription au budget de cette participation.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide de la mise en recouvrement par les services fiscaux, auprès des administrés, de la participation de 5 988,48 € de la commune de Lubersac pour sa contribution à la FDEE de la Corrèze pour l'année 2024.

## 8. QUESTIONS DIVERSES

### > Résultats provisoires du recensement 2024

Christian SOL, coordonnateur communal, fait un point sur l'avancement du recensement 2024 qui s'est achevé le 18 février 2024.

Le nombre total d'adresses recensées est de 1 425, il est très stable par rapport à 2018 (1 424 adresses). Pour autant, le nombre de logements a diminué passant de 1 443 en 2018 à 1 353 en 2024 se décomposant comme suit : 1 030 résidences principales, 25 logements occasionnels, 71 résidences secondaires et 227 logements vacants.



Ville de  
**Lubersac**

Au final, il est observé une augmentation de la population de 3,80 % ; ainsi, la population de Lubersac s'établirait à 2 266 habitants contre 2181 habitants en 2018. Cette augmentation s'explique à 50% par l'arrivée de l'EDPA du Glandier sur la commune avec 41 résidents.

Il est à regretter que certains lubersacois aient refusé de se faire recenser alors qu'ils résident manifestement sur la commune toute l'année ce qui conduit à des chiffres erronés du recensement et, conséquemment, pénalise le décompte définitif de population qui sert de base au calcul de la dotation globale de fonctionnement pour 6 ans.

Après avoir épuisé les points inscrits à l'ordre du jour, la séance est levée.

Fait à LUBERSAC, le 1<sup>er</sup> mars 2024

La Secrétaire,

Mme Annie BORIE-POUGET



Le Maire,

M. Philippe GONZALEZ

Conformément à l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), les actes réglementaires et les décisions ne présentant ni un caractère réglementaire, ni un caractère individuel sont rendus publics par affichage, par publication sur papier ou par publication sous forme électronique.

Publicité assurée par affichage et par publication sous forme électronique par M. Philippe GONZALEZ, Maire de Lubersac.