



Commune de Guiras

Compte rendu du Conseil municipal du 29 aout 2025

Présents : Mmes COURTHIAL Marie-Laure, DELARBRE Elisabeth, GARNIER Christine et VIALLET Eline, MM. BESSON François, COURTHIAL Gildas, FAYARD Etienne, FOUGIER Sébastien, HAVOND Mickaël, LOUAHALA Ali-Patrick. TAULEIGNE Marc

Le quorum étant constaté, la séance est ouverte.

Mme Christine GARNIER est désignée secrétaire de séance.

Le compte rendu de la séance du 07 juillet dernier n'appelant pas de remarques particulières, il est adopté à l'unanimité.

Informations préalables

- Décisions prises par délégation :
 - ✓ Mandat de partenariat à Capi France – Mme Dejourn, pour la vente de la maison Léontine (sujet abordé au point I de l'ordre du jour ;
 - ✓ Droit de préemption urbain : pas d'exercice du DPU pour la vente maison La Pize (137 000 €) ;
 - ✓ Renouvellement de l'adhésion à RDB (60€) et au CAUE (130€).
- Marchés publics : réparation du lave-vaisselle du relais de la Pomme (2182 €)
- Urbanisme :
 - ✓ Permis de construire accordés : Construction d'une annexe pour stockage de matériels à Mr Havond Mickaël (Plos) ; Extension d'une habitation et modification de toiture à Mr Gros Sébastien (Roubuols).
 - ✓ DP accordées : Changement de charpente et création d'ouverture en toiture - maison Basseville au village (Commune) ; Pose de panneaux photovoltaïques à Mr et Mme Delarbre (La Marette), Réhausse d'une toiture & création d'une terrasse ouverte à Mr et Mme Bois (Tisonèche Bas).
- Subventions obtenues :
 - ✓ Etat : Notification du fond de péréquation des ressources intercommunales et communales (FPIC) : 8 666€ (inscrit au BP 9 000 € soit 334€ en moins) ; Dotation aménités rurales : 15 590€ (inscrit au BP 10 000 € soit 5 590€ de plus) ;

- ✓ Département 07 : Demande de priorisation du dossier Usine dans les dossiers de subvention en instance ;
- Informations diverses :
 - ✓ Refonte site internet : Abandon des mises à jour par Yves de Saedeleer mi-août. Elles seront reprises par Béatrice Villette en octobre ; dans l'intervalle un bandeau signale la mise en veille du site. Yves ayant travaillé bénévolement depuis près de 10 ans à l'installation, à la mise à niveau et à l'actualisation régulière du site, le conseil, municipal souhaite le remercier pour son engagement au service de la commune.
 - ✓ Locations : Procédure de résiliation du bail sur logement 1 Usine en cours (commandement de payer fait par huissier le 10 juillet ; si pas de paiement avant le 11 septembre, assignation des locataires au Tribunal (nov. 2025) pour résiliation du bail par le juge, puis délai d'appel éventuel de 6 semaines incompressible avant récupération du logement. Les logements locatifs doivent tous disposer de diagnostics de performance énergétique (DPE) depuis 2021. Au 1^{er} janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être loués, cette interdiction de location concernera les logements classés F au 1^{er} janvier 2028 puis ceux classés E au 1^{er} janvier 2034. L'établissement des DPE est en cours pour la maison Rose, la maison Barbier et la Cure (2) ; c'est fait pour le logement de La Fargatte, classé en étiquette E.
 - ✓ Dates des prochaines élections municipales fixées au 15 et 22 mars 2026 (décret du 27 août 2025)

Ordre du jour

I. Vente maison Léontine - Mandat Capi France

Le maire rappelle que le dernier conseil municipal a arrêté le prix de vente de la maison dite de Léontine à 40 000€, montant non négociable, étant précisé que les frais d'actes sont à la charge de l'acquéreur. Comme indiqué dans les infos préalables, un mandat a été passé avec Capi France. Il s'agit d'un mandat exclusif-partenariat qui permet à la commune d'amener des acheteurs, de partager la commission d'agence et éventuellement d'y renoncer. L'exclusivité du mandat peut être dénoncée au bout de 3 mois (à partir du 30 octobre). Le prix de vente noté est de 43 500€ hors commission, différent de celui voté en conseil, car il inclut la marge de négociation de l'agent immobilier pour être sûr d'arriver à 40 000€. Plusieurs membres du conseil ont fait remarquer que cette décision du maire n'était pas conforme au vote du conseil municipal sur le prix de vente lui-même et sur le mandat de non-exclusivité. Le maire reconnaît ces écarts par rapport aux décisions du conseil mais souligne que le mandat permettait néanmoins à la commune d'apporter des candidatures et de réduire le prix pour l'acquéreur et par ailleurs que l'exclusivité avait une durée limitée (3 mois). Après discussion, le conseil accepte de maintenir le mandat établi avec Capi France.

Le maire présente alors les propositions d'achat présentées d'une part par l'agence immobilière et d'autre part hors agence.

Mr et Mme Bruat, après une première offre à 25 000€, font une proposition à 40 000€. Cette proposition a été transmise à l'agent immobilier en tant qu'apport de la mairie.

Capi France fait 2 propositions écrites au prix proposé par l'agence (43 500€ + frais d'agence 5 500€ soit 49 000€).

Mr Grosjean, qui est déjà propriétaire à Moulancher, et Melle Guerry sa fille, qui souhaite disposer d'une résidence secondaire en complément de la première.

Mme Poisson, graphiste indépendante, dont le projet est de s'installer en résidence principale pour exercer son métier.

Ces 2 derniers acquéreurs disposent des fonds immédiatement.

⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, approuve la vente de la maison Léontine, sise 26 impasse basse-ville à Gluiras à Mme Esther Poisson au prix de 43 500€ hors frais d'agence.*

II. Location La Cure :

Mr le maire rappelle que le logement du 5b place de la liberté a été libéré en début juin. Le logement ne pourra être remis en location qu'après établissement du DPE, ce qui est en cours, et une annonce a été diffusée sur Paru Vendu sans résultat jusqu'à présent.

Avant l'été, il a été proposé à la famille Pocher actuellement à l'étroit dans la maison Barbier (6 personnes dans 3 chambres dont une de 7 m²). Compte tenu du comportement de la famille dans la commune, il leur a été clairement annoncé que ce logement ne leur serait pas attribué.

La famille Salès sans faire de demande officielle a considéré que le logement devait lui revenir et a fait parallèlement des démarches pour inscrire les 2 enfants scolarisés à Gluiras, à l'école de St Sauveur. Dans cette perspective, il lui a aussi été annoncé que ce logement ne lui serait pas accordé ...

La famille Dutoict-Clément (maison Mercier), a demandé par courrier à bénéficier de ce logement compte tenu de l'agrandissement de la famille (4 enfants désormais) et des problèmes d'humidité dans le logement qui vont nécessiter des travaux.

Enfin Mathéo Pommier (Relais de La Pomme) qui cherche un logement pour lui-même, ses serveuses et son père, demande à bénéficier du logement de la Cure.

Différentes solutions sont envisagées pour attribuer ce logement et répondre à ces demandes.

La priorité retenue est de maintenir l'activité du relais de la Pomme et donc favoriser le logement du gérant. Par ailleurs, les travaux nécessaires dans le logement de la famille Dutoict-Clément amènent à prendre en compte sa demande.

Après débat, la proposition suivante est mise aux voix : attribution du logement de la Cure à la famille Dutoict-Clément et après libération de la maison Mercier, occupée par cette famille, attribution de ce logement à Mathéo Pommier du relais de La Pomme.

- ⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 9 voix pour et 2 abstentions (François Besson, Ali-Patrick Louahala),*
- ✓ *Décide d'attribuer le logement du 5b place de la Liberté à Mr Dutoict et Mme Clément ;*
 - ✓ *S'engage à attribuer le logement du 10, place de la Liberté à Mr mathéo pommier, gérant du Relais de la Pomme,*
 - ✓ *Charge le maire d'établir et de signer les baux de location correspondants.*

III. Centrale photovoltaïque – toiture Usine

Le maire indique que la commune a confié au SDE07 un mandat de maîtrise d'ouvrage pour l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit de l'Usine. Une étude de structure de la charpente a révélé la nécessité de renforcer la charpente (arbalétriers et pannes intermédiaires).

Par ailleurs l'estimation du cout initial de l'opération a baissé (46 925€ HT contre 57 233€ en 2024), et le prix de rachat du kWh a légèrement augmenté ce dernier trimestre (12.43 contre 12.31 €/kWh). Ces nouvelles données économiques réduisent le temps de retour brut hors emprunt et hors travaux supplémentaires de 13 à 11 ans. Le plan de financement mis à jour est présenté en séance.

Le renforcement de la charpente a été chiffré à 33 204€ HT (devis SARL Viallet). Un deuxième devis a été demandé à l'entreprise Dumousseau de St Fortunat. L'intégration de ces travaux au plan de financement modifiera le temps de retour et allongera le délai de réalisation du fait des procédures d'appel d'offre auxquelles est contraint le SDE07.

De ce fait, il a été envisagé de réaliser ces travaux directement par la commune avant la fin de la rénovation de l'Usine pour éviter de détériorer les nouvelles installations (isolation des combles, évacuation des poêles et raccordement des ventilations).

Cette proposition est débattue et fait apparaître le mécontentement de plusieurs conseillers de voir apparaître un cout supplémentaire non prévu par l'assistant à maîtrise d'ouvrage (SDE07). Parmi les idées émises, une contre-expertise de l'étude structure est envisagée.

Le maire fait état des provisions non entamées sur l'opération de rénovation de l'Usine (environ 31 000€) qui permettrait de financer ces travaux supplémentaires. Il est fait remarquer que cette provision serait utile pour d'autres travaux plus urgents. Inversement, ces travaux supplémentaires sont couverts par la revente de l'électricité produite.

Le maire souligne que le fait de ne pas prendre en charge directement ces travaux risque de remettre en question le projet même de centrale photovoltaïque.

Au terme des débats, la proposition de demander dès maintenant le raccordement au réseau afin de bloquer le prix de rachat de l'électricité à 12.43 €/kWh n'est pas retenue et la proposition de poursuivre le projet d'installation de centrale photovoltaïque dans les conditions financières actuelles est mise aux voix.

⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 5 voix contre (Sébastien Fougier, Mickaël Havond, Gildas Courthial, Etienne Fayard et François Besson), 2 abstentions (Elisabeth Delarbre, Marie-Laure Courthial)*

✓ *Rejette la proposition de poursuivre le projet d'installation de centrale photovoltaïque dans les conditions financières actuelles*

IV. Mise à jour d'un bail rural avec le GAEC Fayard

Le maire indique qu'en archivant des documents cet été, un bail rural signé avec Etienne Fayard lors de son installation en 1989 et enregistré aux impôts à Privas a été retrouvé. Ce bail concerne différentes parcelles à Antrolles et La Maza notamment. Certaines ont depuis été divisées pour être vendues et d'autres relouées à un autre agriculteur en 2021 sans référence à ce bail.

Le tableau ci-dessous donne l'état du bail initial.

Parcelles bail initial Etienne Fayard	Etat au 1 ^{er} août 2025
G95	
G122	Louée à E. Armand
G140	
G141	
G145	
G146	
G152	
G155	Divisée en G766 et 767 ; G766 vendue pour permettre accès à maison Pealaprat
H678	Vendue à M et F Rioufol
H681	

Après échange avec Etienne Fayard, celui-ci renonce à ce bail qui n'a plus lieu d'être puisque son exploitation transformée en GAEC depuis, dispose de surfaces agricoles suffisantes aujourd'hui.

Il est demandé à Mr Fayard de confirmer cette renonciation à la location des parcelles concernées par écrit pour pouvoir acter de la résiliation du bail à l'amiable.

⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, approuve la résiliation à l'amiable du bail rural signé le 25 mai 1989 avec Mr Etienne Fayard pour les parcelles : G95, G122, G140, G141, G145, G146, G152, G155, H678 et H681, et charge le maire d'établir et de signer les actes nécessaires à cette décision.*

V. Rentrée scolaire - services périscolaires et exonération de loyer

Le maire présente la situation de l'école publique à la rentrée 2025 : L'effectif réel est de 17 élèves (inscrits 19) : 9 en maternelle dont un enfant handicapé et 8 en primaire. La rentrée pour les élèves aura lieu le 1^{er} septembre et la prérentrée pour les enseignants et les agents de service s'est faite ce vendredi 29 août. Le nouveau professeur des écoles ayant fonction de directeur est Olivier Roure, professeur des écoles détaché en collège pour accompagner les classes SECPA et ULIS depuis 2 ans à St Peray et auparavant en région parisienne.

Mme Christine Garnier, adjointe à la vie scolaire rend compte de la réunion d'information avec les parents d'élèves sur les services périscolaires qui s'est tenue jeudi 28 août. Le règlement des services péri scolaires a été rappelé (garderie, cantine) ainsi que les bons comportements à avoir.

Un point sur la gestion de la cantine est présenté au conseil. Le tableau de suivi pour l'année scolaire 2024-25 donne 1777 repas servis enfants et adultes (agents communaux et seniors) ; il fait apparaître un excédent annuel d'environ 390€ soit 0.22€ par repas.

Compte tenu des travaux en cours à l'Usine, la cantine scolaire continuera de fonctionner au 1^{er} trimestre et jusqu'au 15 novembre au relais de La Pomme. Pour compenser cette occupation prolongée des locaux, il a été proposé d'accorder à Mathéo Pommier un mois de loyer gratuit. Celui-ci

préférerait bénéficier de 2 mois gratuits ou à défaut de l'engagement de réaliser les travaux d'agrandissement de la salle voutée.

⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité,*

- ✓ *Accepte d'exonérer d'un mois de loyer l'établissement le relais de La Pomme, locataire de l'immeuble sis 7, place de la Liberté à Gluiras, en compensation de l'occupation de la salle voutée et de la cuisine par la cantine scolaire pendant une partie du 4eme trimestre 2025 ;*
- ✓ *Charge le maire de modifier si besoin le bail commercial avec l'établissement en application de cette décision.*

Le service de garderie devra être renforcé à la rentrée. Une modification du contrat de Géraldine Courthial est donc proposée à hauteur de 14h30 par semaine à minima, avec des heures complémentaires éventuelles, le tout annualisé donc y compris congés payés.

Cette modification du contrat de travail se fera par avenant au CDI avec l'agent concerné ; elle ne nécessite pas de modification budgétaire pour le chapitre 012 (frais de personnel).

Compte tenu des liens de parenté de Mr Gildas Courthial avec l'agent concerné, celui-ci ne prend part au vote.

⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité (10 votants),*

- ✓ *Approuve la modification du contrat de travail à durée indéterminée de l'agent affecté aux services périscolaires de garderie et de cantine en fixant son temps de travail à 14h30 / semaine, les autres caractéristiques du contrat étant inchangés.*

VI. Participation obligatoire à la protection santé des agents

Le maire indique que l'ordonnance 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire (PSC) des agents de la fonction publique a rendu obligatoire la participation financière des collectivités employeurs dans le domaine de la prévoyance - invalidité à compter du 1er janvier 2025, et dans celui de la santé - mutuelle à compter du 1er janvier 2026. Cette participation peut se faire soit directement si l'agent a souscrit auprès d'une mutuelle labellisée (labellisation), soit collectivement en passant par une convention de participation auprès d'une mutuelle que les agents pourront rejoindre (ou pas) ; cette dernière alternative nécessite une mise en concurrence.

Pour information, le centre de gestion du personnel territorial de l'Ardèche (CDG07) réalisera en 2026 une consultation au titre du risque prévoyance et ne prévoit pas de consultation au titre du risque santé compte tenu du contexte réglementaire incertain.

Les collectivités sont donc invitées à mettre en place cette participation à la PSC santé en privilégiant la labellisation pour éviter la mise en concurrence obligatoire pour les conventions de partenariat.

Pour rappel, la commune participe à la prévoyance sociale complémentaire - prévoyance à travers une convention établie par le CDG 07 avec la MNT. Cette convention qui prend fin le 31 décembre 2025 sera prolongée d'un an pour permettre une nouvelle consultation en 2026.

Pour la PSC – santé, la participation employeur minimum est de 15€ à partir de 2026 ; ce qui représenterait si les 7 agents de la commune de Gluiras (titulaires et contractuels) disposaient tous d'une mutuelle labellisée, une dépense maximum de 105€ par mois soit 1 160€ par an.

La première étape de la démarche est de définir les conditions de la participation de la commune à la PSC santé, puis de saisir le comité social territorial du centre de gestion de l'Ardèche sur ce projet de participation, et enfin de délibérer après avis du CST.

Une proposition de participation financière à la PSC santé est présentée par le maire.

Après débat, il est convenu d'instaurer la participation sociale complémentaire – Santé pour les agents communaux aux conditions suivantes :

- *Participation uniquement si l'agent bénéficie d'une mutuelle santé labellisée ;*
- *Participation au prorata du temps de travail ;*
- *Montant de la participation : 15€ mensuel dans la limite du montant de la cotisation mensuelle payée par l'agent ;*
- *Versement de cette participation directement à l'agent.*

Le comité social territorial du centre de gestion du personnel communal de l'Ardèche sera saisie de cette proposition de participation pour avis, avant délibération définitive du conseil municipal sur avis du CST.

VII. *Instauration de la THLV avant le 1^{er} octobre*

Le maire fait part d'un courrier reçu de la CAPCA le 27 juillet dernier à propos de la taxe d'habitation sur les logements vacants. La CAPCA a adopté en septembre 2024, un programme local de l'habitat (PLH) qui définit pour 6 ans des actions en faveur du logement. Parmi les priorités figure la mobilisation des logements vacants.

En complément des 2 OPAH en cours sur le territoire intercommunal, la CAPCA prévoit d'instaurer le levier fiscal de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) comme la réglementation l'y autorise puisque la CAPCA dispose désormais d'un PLH. Une délibération dans ce sens sera proposée au prochain conseil communautaire du 24 septembre 2025. La CAPCA percevra alors le produit de cette taxe en lieu et place des communes. Les communes conservent la possibilité d'instaurer cette taxe à leur profit avant le 1^{er} octobre de chaque année.

En vue d'encourager l'offre locative, la commune de Gluiras a assujetti les locaux vacants depuis plus de 2 ans à la taxe d'habitation, par délibération 200704191010 du 19 avril 2007. Le produit de cette taxe représente environ 1500€ annuel et concerne 10 logements en 2025. Il est rappelé que les logements vacants mais inhabitables peuvent être exonérés de cette imposition.

Afin de confirmer cette décision et pour la mettre à jour avec la réglementation actuelle, il est proposé de confirmer la délibération du 19 avril 2007 instaurant la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans.

⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, confirme l'instauration sur la commune de la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans au taux de 8.90%.*

VIII. Retour sur les réunions de quartier 2025

Le maire fait le bilan des réunions de quartier qui se sont déroulées du 21 juillet au 12 août 2025. Cette série de 6 réunions a permis de présenter le bilan de 5 années d'actions municipales et d'écouter les propositions des habitants sur la vie communale ou des sujets plus larges (routes départementales, ressource en eau, fibre optique, ...).

Le document diffusé avec l'ordre du jour retrace les principales remarques faites au cours de ces réunions et les premières réponses apportées.

Le conseil municipal a pris connaissance de cette restitution.

IX. Mise à jour des tarifs de la régie de recettes et vente de madriers

Le maire indique que les nouveaux équipements construits sont demandés par les associations ou les habitants. C'est le cas de l'extension du four à pain, achevée au début de l'été dont il faut arrêter les conditions d'utilisation.

Par ailleurs, la commune a récupéré les grilles d'exposition de l'ancien comité des fêtes aujourd'hui dissous. Ces grilles sont parfois demandées sans que les conditions de prêt soient fixées

Il est donc proposé de mettre à jour le tableau des tarifs de la régie de recettes communales pour intégrer ces nouveaux équipements ou matériels.

Le tableau mis à jour de ces équipements et des conditions de leur utilisation est présenté en séance.

Par ailleurs, les travaux de rénovation de la salle des fêtes prévoyaient la déconstruction des marches de l'escalier extérieur de la salle des fêtes. 70 marches de 18x5.5x2900 et quelques autres madriers de plus courte longueur sont à présent démontées et disponibles. Il est proposé d'en conserver la moitié (35) pour les besoins de la commune et des associations locales et de vendre le reste.

⇒	<i>Après en avoir</i>
<i>délibéré, le conseil municipal,</i>	
✓	<i>à l'unanimité,</i>
<i>approuve le tableau annexé à la présente délibération fixant les tarifs de location des équipements et matériels communaux ;</i>	
✓	<i>Par 10 voix pour</i>
<i>et 1 contre (Sébastien FOUGIER), fixe le prix de vente des madriers de l'ancien escalier extérieur de la salle des fêtes, à 5€ le mètre linéaire et charge le maire de réaliser la vente de ces madriers dans la limite des besoins propres de la commune.</i>	

X. Subvention aux associations : Ensemble & Solidaires ;

Le maire présente la demande de subvention de l'association Ensemble et Solidaires – section de Gluiras qui sollicite par courrier du 27 juin dernier une subvention de fonctionnement pour l'année 2025. Cette demande est présentée à l'appui du bilan financier 2024.

Le règlement communal d'attribution des subventions ouvre droit à l'attribution d'une aide au fonctionnement à hauteur de 80 € pour cette association au titre de l'année 2025.

⇒ *Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, attribue à l'association Ensemble et solidaires une subvention de fonctionnement de 80€ pour 2025.*

En l'absence de questions diverses, la séance est levée à 23h05.