

Edito

Depuis de nombreux mois, il nous revient souvent des réflexions ou interrogations sur l'endettement de la commune, qui mettrait en péril les finances communales qui se traduirait inéluctablement par une augmentation de la pression fiscale locale. Profitons de cette parenthèse estivale pour faire le point sur l'endettement, mais aussi sa contrepartie l'évolution du patrimoine communal. En espérant être suffisamment clair et explicite pour faciliter la compréhension de tous.

Par avance, merci

Le Maire

L'endettement communal

C'est à partir de 2012 que la commune a eu recours à l'emprunt et ce à trois reprises. Nous allons décortiquer chaque opération, pour bien identifier l'objectif et l'incidence de chacune de ces opérations sur les finances municipales.

2012 : L'achat de la place du village, du garage municipal et de la salle hors sac.

En cette fin d'année 2011, la commune est le locataire de la Communauté de Communes Tarnon Mimente pour l'ensemble place du village, garage municipal et salle hors sac, moyennant un loyer annuel de 4 800 €.

Lors de nos échanges réguliers, la Com Com nous ouvre l'opportunité de changer de statut en devenant le propriétaire de ce triptyque. Après être tombé d'accord sur le prix d'acquisition, le Conseil Municipal étudie les modalités financement et les incidences sur les finances communales.

Il ressort de cette étude que :

- Cet achat présente une très belle opportunité patrimoniale à un prix fort raisonnable (95 000 €).
- Il aura pour principales conséquences de figer définitivement la charge de la commune tant dans la durée (la dernière échéance mars 2027) que dans son

montant. Aujourd'hui en appliquant l'index de revalorisation du loyer nous devrions payer 5 100 € par an.

- La montée en charges des activités de plein air Tapoul et Via Ferrata, principaux utilisateurs de la salle hors sac et de la place du village, permet d'envisager une contribution financière annuelle pour l'acquisition.

Aussi en début 2012, le Conseil Municipal acte l'achat des propriétés de la Com Com au prix de 95 000 €, au moyen d'un prêt immobilier d'un montant identique, au taux fixe de 4,74 % pour une durée de 15 ans, pour un remboursement annuel de 8 885,32 € (capital + intérêts) avec des échéances trimestrielles.

SYNTHESE FINANCIERE

Remboursement annuel du Prêt 8 885,32€

Répartition entre les budgets :

Budget Principal	5 785,32€
Budgets Tapoul et Via	3 100,00€

La charge supplémentaire supportée par le budget principal au début de l'opération était de : 985,32 €/an

Compte tenu de l'indexation du loyer elle ne serait plus aujourd'hui que de 685,32€/an

Enfin le 25 mars 2027, nous réglerons la dernière échéance, nous n'aurons plus qu'à assumer les frais d'entretien comme tous les propriétaires. Ce qui devrait être assez aisé, au vu des sommes annuelles consacrées au remboursement du prêt.



2013 : extension et mises aux normes de l'école communale.

Notre propos n'est pas ici d'épiloguer sur l'épisode de réouverture de l'école, mais de donner des éléments factuels et contrôlables sur les travaux réalisés sur le bâtiment de l'école en 2013 - 2014.

Au moment d'engager les travaux d'extension et de mises aux normes, la superficie de l'école était de 36,97 m² (32,18 m² pour la classe + 4,79 m² pour les toilettes).

Notre objectif était de créer une pièce supplémentaire de 16,31 m², et une pièce de 8m² pour les toilettes et salle de bains. Pour porter la surface totale à 55,53 m².



Pour boucler le montage financier nous avons contracté un prêt de 32 000 € sur 15 ans au taux de 3,78 % soit une échéance annuelle **2804,80 €**.

Cette échéance, depuis son origine est supportée par le budget principal, la dernière échéance interviendra en mai 2028.

En 2017, lors de la rénovation du bâtiment communal abritant la mairie et deux logements, une pièce de 10,04 m² a été affectée à l'ensemble de l'école portant sa surface à 65,57 m² (le hall d'entrée n'étant pas compris dans cette surface car considéré comme non habitable).



2017 : Rénovation du bâtiment communal abritant la mairie et 2 logements.

Tout est parti d'un constat accablant concernant les conditions de travail et d'hygiène que nous avons consentie pendant des années aux secrétaires de mairie successifs. Une seule pièce unique pour travailler, recevoir le public et pousser les meubles pour les séances du Conseil Municipal, le tout sans eau et sans toilettes.

Notre réflexion a été guidée par le recensement de nos besoins pour assurer un bon fonctionnement de la mairie :

- Un bureau affecté au seul secrétariat de mairie et réception des habitants pour des démarches administratives.
- Création de toilettes et d'un point d'eau
- Prévoir une salle pour les réunions du Conseil municipal et la réception d'habitants par le maire
- Aménager une zone d'archivages afin de rapatrier les archives dans les locaux de la mairie.
- Respecter les normes d'accès

La sommation de tous nos besoins, nous a conduit à ne maintenir au sein du bâtiment communal qu'un seul appartement entièrement rénové.

Dans le cadre de notre autofinancement nous avons déterminé, un principe, le montant des échéances doivent être couvertes par le loyer de l'appartement.

C'est ainsi qu'en 2017, nous avons emprunté 60 000 € sur 15 ans au taux de 1,34 % à échéances trimestrielles pour une charge annuelle de **4422,12 €**.

Le terme de ce prêt est fixé à janvier 2032

Ce prêt est couvert par le loyer de l'appartement (400 €/mois → 4 800 €/an).


NOTRE PATRIMOINE

1 – Nous sommes devenus PROPRIETAIRE d'un garage municipal, d'une salle hors sac et de la place du village pour 95 000 €.

2 – Nous avons entièrement rénové et agrandi les locaux dit de « l'école de Rousses ».

3 – Le Bâtiment communal principal a été réaménagé, rénové et mis aux normes.


RECAPITULATIF

Total des sommes empruntés : 187 000,00 €

Capital restant dû au 1/07/20 : 118 872,76 €

Montant annuel des échéances : 16 112,24 €

Contributions au remboursement :

► **Sup. Loyer à la Com Com 5 100,00 €**

► **Loyer appartement 4 422,12 €**

► **Budgets annexes 3 100,00 €**

Reste à charge du BP 3 490,12 €

Budget Principal

Sect. Fonctionnement supporte les intérêts

Sect. Investissement rembourse le capital

CONCLUSION

Cette gestion patrimoniale a certes été réalisée en un laps de temps assez court (5 ans), mais elle est la résultante de convergences

o D'une opportunité : l'achat fait auprès de la Com. Com.

o Des financements obtenus auprès de l'Etat, Région et du Département qui ont ouvertement soutenus notre politique, en particulier lors de l'opération de « l'école de Rousses »

o De l'inflexion des marchés financiers, favorisant les conditions d'accès au crédit, par la baisse des taux d'intérêt.

o De la nécessité de mettre aux normes les bâtiments communaux et d'entreprendre une vaste opération de rénovation afin de préserver, d'agrandir le patrimoine communal.

Tout ceci étant réalisé sans accroître au plan local la pression fiscale puisque les taux de la commune sont inchangés depuis 6 ans.