



## COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 22 MARS 2021

**Présidée par Fabienne SIGAUD, Maire**

**Présents** : Christophe ROGER, Marie-Claude MILLET, Dominique THELINGE, Josy LAUR, Christophe SOUDE, Annie BENECH, Bruno DAVID, Jacques FROMENT, Elisabeth LOBO, Lionel NICAUD, Frédéric SOUSA, Nathalie WOMACK, Julien ZANY, Henri ANTUNES, Pascaline BACOUET, Julien CLEMENT.

**Absents avec procuration** : Marjorie AUSSENAC (procuration à Frédéric SOUSA), Elsa SOARES (procuration à Lionel NICAUD).

**Secrétaires de séance** : Christophe ROGER et Bénédicte LEVIGNAT

*Madame le Maire ouvre la séance à 20H30*

Avant de commencer la séance, Fabienne SIGAUD demande aux Conseillers s'ils ont des remarques ou des questions concernant le compte-rendu du conseil Municipal du 11 mars 2021. Monsieur Henri ANTUNES prend la parole en ces termes : « En raison du mode de fonctionnement, de la rédaction et diffusion des comptes rendus des Conseils Municipaux et du compte-rendu du 26 janvier qui a dépassé toutes limites entendables tenant des propos au mieux désobligeants voire diffamatoires à notre rencontre... Nous avons pris la décision de rédiger nos questions et de vous en laisser une trace afin de vous venir en aide dans la rédaction des comptes rendus. De plus, nous pouvons être consultés en cas de doute lors de la rédaction de ces derniers ».

Après cette intervention, Madame le Maire réitère sa question à propos du compte-rendu du Conseil du 11 mars et sans autres remarques ou questions, elle rappelle l'ordre du jour.

### **ORDRE DU JOUR**

- 1 Vente du village vacances « Les Bois de Prayssac »
- 2 Acceptation Don de Monsieur MARAIS à la Mairie
- 3 Questions diverses

#### **1. Vente du village de vacances « Les Bois de Prayssac »**

En préambule, Madame le Maire rappelle les raisons qui ont amené la décision du Conseil Municipal du 11 mars d'ajourner et de reporter la délibération portant sur la vente du village de vacances (Voir compte-rendu du dit Conseil).

Elle fait part à l'Assemblée qu'une nouvelle offre à 850 000 € a été proposée par la société « Au plaisir de camper ». Conformément au bail signé en 2018, ce montant sera ramené à 780 000 € déduction faite des loyers versés sur les trois dernières années, à savoir 70 000 €.

Virginie PEDUZZI et Christophe CAUSSIAUX, gérants du village de vacances auraient souhaité présenter leur offre devant les membres du Conseil Municipal, mais en raison des mesures sanitaires liées à la Covid-19, ce n'était pas envisageable. C'est pourquoi, ils ont rédigé par écrit une courte présentation de leur proposition, que Madame le Maire lit à l'ensemble des Conseillers (voir annexe).

A la suite de quoi, Madame le Maire reprend point par point les précédentes décisions afférentes à la vente du village de vacances ainsi que les différentes obligations liées au bail précaire. Puis, elle rappelle l'estimation du service des Domaines.

Fabienne SIGAUD précise également la surface du domaine qui est d'environ 7 hectares et la composition des installations : 3 chalets PMR, 17 chalets classiques, 30 logements T2, 5 logements T3, un bâtiment d'accueil comprenant un logement d'habitation, une halle d'animation, une buanderie, un local piscine, un club ados, un club enfants, un garage, un atelier, une piscine, un local désaffecté. Elle informe l'Assemblée que la société qui a été créée pour réaliser l'achat s'appelle SCI VIRTOFF.

Sur ces bases et au vu de la nouvelle offre faite par la société « Au plaisir de camper », Fabienne SIGAUD met en avant l'effort louable de la part des gérants d'avoir augmenté l'offre d'achat. Elle en souligne toute la difficulté dans ce contexte économique. Elle met l'accent sur les compétences des gérants qui depuis trois ans œuvrent pour la mise en valeur et la dynamique du village de vacances avec des projets positifs et constructifs, ainsi que sur leur parfaite intégration au sein même de la Commune.

Elle émet, pour sa part, le souhait de répondre favorablement à cette nouvelle proposition.

Madame le Maire laisse ensuite la parole aux membres du Conseil qui souhaitent s'exprimer.

Julien CLEMENT prend alors la parole : « sans que ce soit pour autant une critique, je souhaite soulever certains points posant questionnement et avancer certaines solutions pouvant constituer des pistes éventuelles ». Il poursuit : « Nous posons la question d'un tel empressement à vendre le village vacances ? La Mairie est-elle en difficulté financière ? (...) la Mairie n'a pas nécessité de vendre.

Est-ce le bon moment ? La situation sanitaire est effectivement le moment propice pour les acheteurs, mais pas pour les vendeurs. Nous pensons qu'il faudrait différer la vente pour rouvrir le marché, pour attendre que la situation sanitaire s'améliore et augmenter la valeur du bien.»

Il insiste sur le fait que le village de vacances, propriété des praysacois, est un site exceptionnel et un bien communal qu'il ne faudrait pas brader. Il rappelle que des travaux d'une valeur d'environ 1 400 000 € y ont été effectués.

Exemple pris par Clément sur la vente d'une maison (voir Annexe)

Pascaline BACOUET prend la parole à son tour. Elle rappelle que lors d'un précédent mandat, la municipalité avait rompu le contrat qui liait la Commune au Groupe VVF et ainsi fait perdre un loyer de 70 000 € annuel, sur les 5 dernières années, à savoir une valeur de 350 000 €. Elle poursuit ainsi : « (...) Nous proposerions plutôt une location du bien sur un bail non précaire, 3 – 6 ou 9 ans, avec un loyer couvrant l'emprunt à hauteur de 70 000 € par an. Une vente à envisager en dernier recours. (...) Nous pensons que les élus doivent concerter la population, notamment dans le cas de décisions aussi importantes. Surtout quand cela engage la vente de 10% de l'actif communal ».

Madame le Maire répond à Julien CLEMENT et Pascaline BACOUET en ces termes : « j'entends vos arguments, simplement il ne faut pas oublier que cette décision de vendre le village de vacances a été prise en 2015 et lorsqu'à l'époque nous avons cherché un repreneur, nous avons sélectionné les candidats par rapport à leurs profils et à leurs projets pour Prayssac. Ceux qui ont été retenus, sont les gérants qui s'en occupent aujourd'hui. Le choix s'est porté, en commun accord entre les parties, sur un bail précaire de 3 ans afin de leur permettre d'avoir les reins un peu plus solides, de bien finaliser leur projet et qu'ils soient surs de leur choix. Après ces trois années, où ils ont mené un énorme travail de communication, d'accueil, d'investissement personnel et cela malgré la crise, il faudrait leur dire finalement non ? ».

Elle rappelle que quoiqu'il en soit, juridiquement, selon les termes du bail précaire, la Commune était dans l'obligation de leur proposer l'achat du village de vacances. Elle précise aussi, que non seulement la municipalité a un engagement juridique vis-à-vis des gérants, mais également un engagement moral. Elle ajoute que la municipalité ne se précipite pas pour la vente du village car cela fait trois ans qu'elle se prépare à cela.

Concernant l'ancien locataire, le VVF, la mairie n'a pas « rompu le contrat », le bail se terminait. Un nouveau bail a alors été proposé mais les deux parties n'ont pas pu s'entendre sur le montant des loyers.

Quant à la valeur du bien, elle rappelle que le village vacances a été, non seulement estimé par le service des Domaines, mais aussi par des sociétés spécialisées dans la vente de ce type de biens et que sa valeur est adaptée à l'offre du marché, quelques soient les travaux qui ont pu y être effectués.

A ce propos, Dominique THELINGE, adjoint au Maire tient à préciser que suite aux travaux d'un montant de 1,4M effectués en 2014 et malgré cela, le village avait été estimé à l'époque à 1M, et non pas à sa valeur augmentée du montant des travaux (ce qui n'est jamais le cas lors de la vente d'un bien).

Lionel NICAUD souhaite prendre la parole pour soulever certains points inhérents au village vacances de Prayssac : » on se trouve face à une attractivité assez particulière et difficile. En effet, malgré le point de vue exceptionnel qu'offre le village vacances il n'en reste pas moins doté d'un certain nombre de logements inadaptés aux attentes du marché touristique actuel, très exigeant. De plus la situation topographique du village vacances peut être un inconvénient, notamment pour l'accessibilité à pieds puisque très vallonné. De plus, il ne se situe pas proche de la mer. C'est une chance d'avoir des repreneurs passionnés et qui par leur passion vont développer le tourisme. Contrairement à un gros

groupe, impersonnel, ils vont savoir s'intégrer et s'investir ; ils le font déjà, dans certains moments de la vie de Prayssac. C'est également un atout pour le devenir du village vacances, que ces personnes puissent se projeter en tant que propriétaires et non en tant que locataires, car ainsi ils pourront développer une offre touristique qui sera propre à Prayssac ».

Fabienne SIGAUD ajoute que contrairement aux gros Groupes, les gérants proposent une offre touristique pratiquement sur toute l'année, ce qui est important pour la dynamique et l'activité économique de Prayssac.

Christophe ROGER, 1<sup>er</sup> adjoint, précise que depuis quelques mois la municipalité discute avec les gérants et leur a proposé différentes formules pour qu'ils puissent étudier d'autres possibilités que la vente. En effet, en raison de la crise sanitaire le chiffre d'affaire 2020 n'est pas à la hauteur de ce qu'il aurait pu être. Cependant, ils n'ont pas souhaité envisager d'autres solutions que l'achat. Malgré les investissements qu'il y a à réaliser, ils veulent s'installer chez eux et se projeter en tant que propriétaires. Ils sont conscients des travaux à effectuer pour maintenir l'activité du village vacances, mais restent confiants et motivés.

Il ajoute également que l'on se situe dans la fourchette de l'estimation des Domaines, donc on ne peut pas dire que l'on brade : « Il faut être conscient qu'il y a l'estimation et le marché ».

Pascaline BACQUET demande dans quelles proportions le chiffre d'affaire du village vacances est catastrophique et en demande le montant.

Christophe ROGER lui répond que ce n'est pas le terme qu'il a utilisé. Le Chiffre d'Affaire de 2020 n'est pas catastrophique, mais effectivement très amputé en raison de la crise sanitaire et qu'il s'élève à environ 130 000 € en 2019 alors que le montant prévisionnel avait été défini à environ 200 000 €.

Henri ANTUNES demande comment va se réaliser la transaction, le paiement ... par un chèque de banque ? Madame le Maire lui répond que tout va se faire devant notaire : signature du compromis de vente pour faire suite à la délibération de ce soir, si l'offre d'achat est acceptée par le Conseil ; puis signature de l'acte de vente. Pour finir, La banque des acheteurs effectuera le versement par l'intermédiaire du notaire sur le compte de la Mairie. Elle ajoute, qu'effectivement, comme n'importe quelle vente, jusqu'à la signature de l'acte définitif, celle-ci, pour différentes raisons, peut ne pas se faire.

L'opposition revient sur le contrat qui liait le groupe VVF et la Commune. Madame le Maire en explique les tenants et les aboutissants, elle conclut en disant que ces décisions relèvent du passé, que l'on ne peut pas revenir dessus, tout comme la décision en 2015 de vendre le village vacances. Il faut aujourd'hui aller de l'avant, il se trouve que des personnes compétentes, motivées ont fait une proposition d'achat qui rentre dans la fourchette de l'estimation des Domaines et elle réitère sa demande de répondre favorablement à cette proposition.

Julien CLEMENT demande si la vente sera conditionnée au maintien de l'activité en tant que village de vacances et si dans le contrat il existe une assurance quant à la destination « tourisme » de ce site ?

Fabienne SIGAUD lui répond qu'effectivement il est possible de mentionner une clause dans le contrat de vente concernant la destination du bien. De plus, le village est déjà classé en zone UI à vocation touristique dans le PLU et il le restera.

Sans autre question, Madame le Maire propose de passer au vote.

**Vote : 16 voix pour – 3 abstentions**

## **2. Acceptation du Don de Monsieur MARAIS à la Commune de Prayssac**

Madame le Maire informe l'Assemblée que l'artiste peintre, Jean-Jacques MARAIS a fait don à la Commune de Prayssac d'une part importante de son œuvre, soit vingt-cinq toiles estimées pour un montant global à 29 300 €.

Elle énumère la liste des toiles.

Elle demande au Conseil de bien vouloir accepter ce principe de don généreux, elle précise que cette acceptation vaudra classement dans le domaine public mobilier de la ville.

Lionel NICAUD demande par qui a été faite l'estimation des œuvres ? Il engage la Commune à prendre toutes les mesures nécessaires de protection et de préservation des toiles.

Fabienne SIGAUD lui répond que les toiles ont été estimées par l'artiste lui-même, estimations approuvées par ses proches qui ont attesté sur l'honneur de respecter les dernières volontés de Monsieur MARAIS. Elle le rassure quant aux mesures de protection et de préservation qui ont bien entendu étaient prises dès la réception des toiles. Il va sans dire que de telles mesures seront d'autant

plus mises en place dès lors que les œuvres seront exposées, comme il est souhaité, dans la salle d'exposition du futur espace culturel Santa Maria.

Annie BENECH s'interroge sur la fiscalité liée à ces toiles ? Comme il s'agit d'un don, Madame le Maire lui répond que le problème se poserait si la Commune souhaitait les vendre, or ce n'est pas le cas.

Julien CLEMENT demande si les dispositions ont été prises concernant l'assurance des toiles ?

Fabienne SIGAUD lui répond qu'après chaque acquisition, chaque réalisation, la secrétaire générale de la Mairie réactualise systématiquement le contrat d'assurance.

Sans autre remarques Madame le Maire propose de passer au vote.

**Vote :** Pour à l'unanimité

### 3. Questions diverses

Madame le Maire fait part aux conseillers des informations suivantes :

- Le prochain Conseil Municipal qui traitera notamment du budget prévisionnel 2021, se déroulera le 08 avril prochain à 19h30 en présence de Madame Chrystel CORNIOT de la DGFIP, Conseillère auprès des décideurs locaux.
- Au préalable, la Commission des Finances siègera le 02 avril 2021 à 18h30.

Pascaline BACOUET fait part des questions de l'opposition :

*1- Nous souhaitons avoir notre lien sur le site de la Mairie. Comment voulez-vous procéder ?*

Réponse de Mme le Maire : je vais prendre les renseignements auprès de différents services et reviendrai vers vous,

*2- Nous souhaiterions connaître les dates de parution du journal « En direct de Prayssac » ainsi que les dates de dépôt des articles ?*

Réponse de Mme le Maire : je vous ai renseigné sur ce point par mail.

*3- Est-il vrai que vous souhaitez installer les bureaux de la Mairie dans l'espace Santa Maria ? Qu'en est-il du projet de rénovation de cet espace et qui participe à cette réflexion ?*

Réponse de Mme le Maire : notre objectif est que le bâtiment Santa Maria devienne un espace culturel et associatif. Nous avons sollicité le CAUE qui va procéder à une étude du lieu, ainsi qu'en parallèle, à une étude pour le bâtiment de la Mairie qui nécessite également quelques rénovations et aménagements. A ce jour, l'architecte du CAUE est venu visiter les sites afin de pouvoir travailler à des propositions. Lorsqu'elles seront abouties, ces propositions seront présentées puis discutées en Conseil Municipal. Ceci dit, il faut bien être conscient que cela va prendre du temps. Concernant la bâtisse Santa Maria, il convient, après différents diagnostics, d'effectuer un certain nombre de travaux : menuiseries, chauffage, une partie du toit, avant que le bâtiment principal soit habitable. A ce jour, les agents de la commune ont déjà entamé des travaux d'entretien sur les espaces extérieurs et sur les bâtiments annexes.

Concernant ce projet, le fait que nous soyons « Petites villes de demain » et « Bourg centre » nous permettra certainement d'obtenir des financements plus importants.

*4- Où en est le dossier de pré-candidature « Bourgs centres Occitanie » ?*

Réponse de Mme le Maire : nous commençons juste à lancer ces deux démarches. « Petite ville de demain » est une démarche initiée par l'Etat qui nous permet d'avoir des financements bonifiés, d'établir un diagnostic qui permettra ensuite d'établir un programme d'action. Même chose pour « Bourg Centre » qui, elle, est une démarche au niveau de la Région. Un diagnostic commun sera réalisé pour les deux démarches et ce projet sera porté par la Communauté de Communes puisque trois municipalités sont concernées : Luzech – Prayssac – Puy l'Evêque. Les moyens humains et les dépenses seront mutualisés de façon à monter un programme sur 4 à 5 ans (économie, écologie, culture, mobilité...) qui sera bonifié en financements que ce soit par l'Etat ou la Région. Par exemple, pour le projet du cinéma ces deux démarches permettront d'en bonifier les financements. Il en va de même pour les aménagements de Santa Maria que nous essaierons de faire rentrer dans une démarche un peu plus globale afin que ces travaux en bénéficient également.

Concernant la démarche « Bourg Centre », nous avons fait un dossier de pré-candidature qui a été acceptée. Un premier comité de pilotage a été réuni le 15 mars dernier. Suite à ce comité de lancement, un diagnostic qui se veut concerté sera réalisé ; c'est-à-dire participatif avec la population, sous forme d'ateliers. Un appel d'offre va être lancé pour choisir le bureau d'étude qui réalisera ce

diagnostic à l'échelle des trois Communes. Dans un souci de cohérence et afin d'obtenir des financements améliorés, ces deux démarches « Bourg centre » et « Petite ville de demain » seront menées par le même bureau d'étude et les programmes d'action seront élaborés de manière concomitante.

Dans le cadre « petite ville de demain », la Communauté de Communes va embaucher un ingénieur pour nous accompagner dans l'élaboration des programmes et suivre le travail du bureau d'étude. Cette embauche est aidée à 75% par le dispositif d'Etat.

*Sans autre question,*

*La séance est levée à 21h35.*

*SAS AU PLAISIR DE CAMPER*  
*Village Vacances Les Bois de Prayssac*  
*8 rue Sœur Marguerite Meynen 46220 PRAYSSAC*  
*villagevacancesdeprayssac@gmail.com*  
*05 65 35 65 22*

Prayssac, le 22 mars 2021.

A l'attention du Conseil Municipal de Prayssac.

Bonsoir à tous,

Nous avons demandé à Madame le Maire de pouvoir vous présenter de vive voix notre projet d'achat du village vacances, comme ça a été le cas il y a trois ans lorsque nous avons répondu à l'appel d'offre pour le bail locatif.

La situation sanitaire faisant que nous ne puissions vous rejoindre lors des conseils municipaux qui se tiennent à huit clos, Madame le Maire nous a proposé de faire un « bref » écrit qu'elle pourrait vous lire.

Nous avons eu peur de ne pas être assez concis et cela aurait pu être vite fastidieux à écouter.

Nous regrettons d'ailleurs de ne pas avoir exposé notre projet à l'écrit avant le précédent conseil...

Il y a trois ans, lorsque nous avons décidé de changer de vie professionnelle, de faire le grand pas, nous l'avons assumé et l'assumons encore.

Aujourd'hui nous ouvrons un nouveau dossier, tournons une nouvelle page ; pouvoir réaliser les projets et les investissements qui rendront le village vacances plus facilement commercialisable et plus rentable.

Vous connaissez tous le village vacances, il reste vieillissant malgré les rénovations faites en 2014. Cet établissement demande de nombreuses améliorations, pour certaines très coûteuses, pour atteindre un public de plus en plus exigeant.

Nous pourrions vous lister les différents travaux à faire impérativement, les gros investissements, nos méthodes de commercialisation, les améliorations prévues mais aussi les jolis projets que nous envisageons sur le long terme.

Nous vous demandons de nous faire confiance. Nous avons à cœur de rendre cet établissement dynamique qui apporte déjà mais apportera des atouts supplémentaires à la commune de Prayssac.

Vous allez étudier ce soir une nouvelle proposition d'achat que nous avons faite à votre demande. Nous savons que la décision que vous prendrez vous appartient, et que ce n'est pas un écrit plus long qui changera votre opinion.

Si tout de même, vous êtes intéressés, ou bien même juste curieux, comme beaucoup de Prayssacois en ce moment, nous vous proposons de vous rencontrer individuellement, lorsque vous le souhaitez, et dans le respect des règles sanitaires, afin vous exposer en détail, notre projet.

Nous vous souhaitons une bonne soirée.

Virginie & Christophe.

*Conseil municipal du lundi 22 mars 2021*

*Henri Antunes, Pascaline Bacouet et Julien Clément*

*Conseillers de l'opposition*

**En raison du mode de fonctionnement de la rédaction et diffusion des compte-rendu des conseils municipaux et du compte rendu du 26/01 qui a dépassé toutes limites entendables tenant des propos au mieux désobligeants voire diffamatoires à notre encontre...**

**Nous avons pris la décision de rédiger nos questions et de vous en laisser une trace afin de vous venir en aide dans la rédaction des compte-rendu. De plus, nous pouvons être « consultés » en cas de doute lors de la rédaction de ces derniers.**

**Nous posons la question d'un tel empressement à vouloir vendre le village vacances ?**

**La Mairie est-elle si en difficulté financière que cela ? Vous nous avez rassuré sur ce point la mairie n'a pas nécessité de vendre.**

- **Est-ce le bon moment ? La situation sanitaire est effectivement le moment propice pour les acheteurs mais pas pour les vendeurs.**
- **Nous pensons qu'il faudrait différer. Ce site est exceptionnel, c'est un bien communal. Différer afin de rouvrir le marché.**

**Voyons Mesdames et messieurs, prenons exemple :**

**Vous avez une maison, que vous avez acheté 150 000 euros et dans laquelle vous avez réalisé 150 000 euros de travaux. Nous sommes d'accord, votre investissement est de 300 000 euros.**

**Vous louez cette maison pendant 3 ans pour un loyer annuel de 6000€.**

**Suivant le cours du marché, vous pourriez perdre un peu à la revente. Sommes-nous d'accord ?**

**Et bien que diriez-vous si on vous en proposait 140 000 euros et en plus en déduire le montant des 3 années de loyers perçus soit 18 000€. Il vous resterait donc 122 000€.**

**C'est exactement ce qu'il se passe aujourd'hui avec le village vacances, bien communal qu'ici on veut brader tel que l'on voudrait brader votre maison si on vous en proposait en dessous de la moitié de votre investissement et après déduction des loyers perçus.**