PROCES VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL DU

MARDI 27 MAI 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 mai, à dix-neuf heures et trente minutes,
Le Conseil Municipal de la Commune de Neufmoutiers-en-Brie, légalement
Convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence
De Monsieur POUILLOT Ludovic, Maire

Présents : Ludovic POUILLOT, Pietro GUATIERI, Vanessa DE GREEF, Yohan BOURDELAT, Laurence BARBAUX, Vincent TOLLET, Laudiane MEIGNE PORTES, Christiane RICHARD, Bernard CARMONA, Didier GAMOT.
Absents et excusés : Anthony JOLLY, Odile MOUREN.
Représentés : Alexandra CHEVALIER représentée par Vanessa DE GREEF, Jessica MICHELET représentée par Yohan BOURDELAT, Gilles RAMOND représenté par Laudiane MEIGNE PORTES.

Nombre de Conseillers Municipaux
En exercice : 15
Présents : 10
Votants : 13

Date de la convocation du conseil municipal : 23.05.2025

Date de la publicité de la convocation : 23.05.2025

Le conseil désigne pour secrétaire de séance : Laudiane MEIGNE PORTES

Monsieur le Maire constate que l'assemblé remplit les conditions de quorum pour délibérer et proclame la validité de la séance.

La séance est déclarée ouverte à 19h30.

Rappel de l'ordre du jour

Question formelle :

Approbation du procès-verbal de la séance du 03 avril 2025

Questions délibératives :

1 – Subvention FER 2025
2 – Montant du loyer de location du commerce
3 – Montant du loyer de location de la Micro-crèche

Questions diverses :

A) Problème d'assainissement La Couture 2
B) Feu intelligent
C) Ouverture commerce
D) Avancement du chantier de la micro-crèche et du commerce de bouche
E) Fête du sport et Color Run
F) Fête de la musique
G) Marquage du stationnement rue du Général de Gaulle

Délibérations du conseil :

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 03 AVRIL 2025

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à **3 absentions et 7 pour + pouvoirs**

Valide le procès-verbal de la séance du 03 avril 2025

1 - SUBVENTION FER 2025 (N° DE_2025_014)

Monsieur GUATIERI Pietro expose au conseil municipal que la demande de subvention dans le cadre du Fond d'équipement Rural 2025 a pour objet la réfection d'un assainissement d'eau pluviale sur la RD 96, la réfection de la voirie communale N°3 jusqu'en limite de La Houssaye-en-Brie et l'aménagement d'un parking au hameau des Trois maisons, pour un montant de travaux estimé à 144 408,54 € H.T.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité + pouvoirs**
VALIDE le programme de travaux et son échéancier présenté par M. GUATIERI.

Le Conseil Municipal s'engage :
- sur le programme définitif et l'estimation de cette opération,
- à réaliser le contrat dans un délai maximum de deux à compter de la date de signature de la convention ;
- à assurer la prise en charge des dépenses de fonctionnement et d'entretien éventuelles de cette opération ;
- à ne pas commencer les travaux avant l'approbation du Conseil départemental ;
- à maintenir la destination des équipements financés pendant au moins dix ans ;
- s'engage à inscrire cette action au budget de l'année ;
- à ne pas dépasser 70 % de subventions publiques.

2 - FIXATION DU LOYER POUR LA LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL COMMUNAL (N° DE_2025_015)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants,

Vu la délibération N°0095-02062016-2 en date du 02 juin 2016, décidant de la mise en location du local communal situé au 1, rue de l'orée du parc,

Considérant l'intérêt de favoriser l'implantation ou le maintien de commerces de proximité sur le territoire communal,

Considérant que le local susvisé est destiné à accueillir un commerce d'alimentation,

Considérant les prix pratiqués dans le secteur pour des locaux de caractéristiques comparables,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité + pouvoirs, le Conseil Municipal :

DÉCIDE :

Article 1 : Le loyer mensuel hors charges du local commercial situé au 1, rue de l'orée du parc est fixé à **1684,77 €.**

Article 2 : Ce montant sera révisé annuellement selon la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), conformément aux dispositions du bail.

Article 3 : Monsieur le Maire est autorisé à signer le contrat de bail et tous les documents afférents à cette location.

Commentaires :

M. CARMONA : Est-ce que le futur projet sera une épicerie ?
M. GUATIERI : Principalement alimentaire oui.
M. CARMONA : Il n'y aura pas d'extérieur prévu comme dans le passé ? Des tables ?
M. GUATIERI : Vu que ça sera uniquement de l'alimentaire, non.
M. CARMONA : La somme de 1684.77 €, c'est le loyer que payait M. AMIRTHALINGAM.
M. GUATIERI : Oui. Dans le cadre du projet du bail commercial, nous somme dans l'obligation de délibérer de nouveau pour fixer le tarif de ce dernier.
A ce jour, nous avons encore des loyers impayés de la part de M. AMIRTHALINGAM avec un reste à charge de plus de 9 000 €, 1000 € suite à la décision du jugement, et le remboursement de l'action du commissaire de justice, pour une somme entre 11 000 € et 12 000 €.

3 - FIXATION DU LOYER POUR LA LOCATION D'UN LOCAL COMMUNAL DESTINE A L'ACCUEIL D'UNE MICRO-CRECHE (N° DE_2025_016)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants,

Vu la volonté de la commune de favoriser l'accueil de la petite enfance sur son territoire,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°01100-05042023-07 en date du 5 avril 2023 approuvant le projet de création d'une micro-crèche et d'un commerce de bouche situé 40, rue de l'orée du parc pour l'installation d'une micro-crèche,

Considérant l'intérêt général que représente le développement de structures d'accueil de la petite enfance pour les familles de la commune,

Après en avoir délibéré, 3 abstentions et 7 pour + pouvoirs, le Conseil Municipal :

DÉCIDE :

Article 1 : Le loyer mensuel hors charges du local communal situé au 40, rue de l'orée du parc et destiné à l'accueil d'une micro-crèche est fixé à **2 200 €.**

Article 2 : Le loyer sera révisé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), conformément aux dispositions du contrat de location.

Article 4 : Le Maire est autorisé à signer le contrat de location et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Commentaires :

M. POUILLOT : La micro-crèche a eu une demande d'environ 140 dossiers, les habitants de Neufmoutiers ont été privilégiés.
M. CARMONA : Il y a combien de berceaux ?
M. POUILLOT : 12 + 2 car ils ont le droit à une tolérance de + 2.
M. CARMONA : Les finitions intérieures ont été financées par qui ?

M. GUATIERI : Nous prenons en charge le stricte nécessaire, c'est-à-dire peintures finitions classique et pour ce qui est du revêtement de sol, « carrelage » prévu pour les sanitaires. Ensuite, la société de la micro-crèche fait tous ce qui est revêtement de sols, peinture décorative et les aménagements qui sont destinés à la petite enfance.
M. POUILLOT : Il y a eu un devis qui était aux alentours de 80 000 €. D'un commun accord, nous n'allions pas faire un aménagement qui allait possiblement être modifié, d'autant plus qu'ils sont plus au courant des aménagements à faire au niveau des normes de sécurité pour les enfants.

M. GUATIERI : Le chantier est prévu de se terminer courant juin. Ils prendront les lieux fin juin pour une ouverture début septembre.
M. GAMOT : Quel est le petit tableau qu'ils mettent sur les places ?
M. GUATIERI : C'est ce qui doit être enlevé. Il y a eu un petit souci concernant les places, car là où il y a le tableau, justement, il n'était prévu qu'une seule place en béton (place PMR), mais ils se sont un peu lâchés, ils ont été un peu plus loin. Tout doit être enlevé. Ils doivent mettre des dalles de type EVERGREEN. Le tableau va être enlevé et deux tableaux vont être créés le long du mur.
M. CARMONA : Combien de familles de la commune ont pu bénéficier des places en crèche ?
M. POUILLOT : Quasiment la totalité. Pour en revenir au chantier, nous avons une réunion de chantier toutes les semaines. Nous attendons actuellement le branchement définitif d'Enedis qui sera effectif d'ici quelques semaines.
M. CARMONA : Le montant du loyer m'interpelle un peu. Ça me parait peu en comparaison avec le local commercial, sachant qu'en investissement, aménagement nous sommes à 80 000 €.
M. GUATIERI : Nous avons regardé ce qu'il se fait ailleurs et avec les 2 200 € de loyer + le loyer à venir du local de restauration, en 5 ans, le projet est amorti.
M. CARMONA : Avec le commerce, nous prenons plus de risques, car il n'est pas sûr de fonctionner.
M. GUATIERI : Pour le commerce, les personnes reçues n'ont pas été choquées par le loyer, bien au contraire.
M. CARMONA : Je ne dis pas le contraire mais ce qui me choque c'est la différence des deux.
M. GUATIERI : La micro-crèche a plus d'employés aussi. Un petit commerce d'alimentation, un seul employé peut suffire. Ils sont 4 employés.
M. CARMONA : Ils gagnent 2000 € par enfants ?
M. GUATIERI : Non, il me semble que c'est 1 000 € par enfants.
M. CARMONA : Les salaires sont essentiellement subventionnés par la CAF ?
M. GUATIERI : Il me semble oui car si chaque famille doit payer 2 000 € ça revient très cher. Tout le monde ne l'aura pas l'aide de la Caf car l'aide est régulée en fonction du quotient familial.
M. CARMONA : Le risque ne reste pas le même pour les deux.
M. GUATIERI : Avec des enfants, il y a toujours un risque. Ce n'est pas non plus la même responsabilité. C'est un métier qui est à part.
M. POUILLOT : C'est aussi un service à la population.
M. GUATIERI : En ce qui concerne l'investissement, il sera rentabilisé en 5 ans environ, ça me semble raisonnable sachant que nous sommes pratiquement à la même surface que le commerce qui fait 142.50 m^2 et la crèche fait 156 m^2. Nous sommes donc sur, à peu près, les mêmes superficies et nous avons un loyer de 600 € supérieur pour la micro-crèche.

Questions diverses :

A) Problème d'assainissement La Couture 2

M. GUATIERI : Nous avons eu un petit problème au niveau de l'assainissement à la couture 2. Les pompes de relevage n'évacuaient plus au niveau de l'assainissement. Nous avons été avertis par le SIAEPA, qui a fait intervenir un camion de pompage de la SAUR. Apparemment les pompes n'étaient plus alimentées. Il y a eu un problème de facturation, car les compteurs n'ont toujours pas été changés, ils appartiennent toujours à Urbapac. Le syndic n'a pas fait les changements nécessaires. Nous sommes entrés en contact avec eux. Nous essayons d'arranger les choses. Leurs adresses étaient la mairie. Nous avons donc demandé à tous les lotissements de changer leurs adresses. La Couture 2 a été le seul lotissement qui ne l'a pas fait depuis 2022.
M. TOLLET : Rien n'a été payé depuis 2023. Le SIAEPA est intervenu en novembre 2023 sur les points du lotissement alors que le lotissement était sous contrat avec Talio Vidange à Tournan-en-Brie.
M. GUATIERI : Urbapac payait depuis un moment mais ça ne doit plus être les cas.
M. GUATIERI : Ils sont intervenus sur le lotissement alors qu'ils devaient intervenir à Bellevue.
Mme DE GREFF : Nous sommes en train de réactiver gentiment, de faire le forcing, nous sommes plusieurs dessus, nous n'allons pas lâcher.
M. GUATIERI : Nous avons envoyé des mails au président et l'avons contacté plusieurs fois. Nous ne savons

pas pourquoi il ne s'en occupe pas. Ce n'est pas faute de les avoir alertés. Depuis 2022 exactement.

M. TOLLET : La question est pourquoi le SIAEPA est sur ce lotissement-là.
M. POUILLOT : Le SIAEPA a un contrat avec la SAUR, ils sont intervenus.
M. GUATIERI : Le transfert de compétence d'assainissement s'est fait auprès du SIAEPA. Ils sont arrivés sur un territoire qui était nouveau. Les techniciens se sont trompés mais en votre faveur. La dalle d'accès n'était pas aux normes, elle s'affaissait. Tout a été refait avec des trappes de visite, des verrains de sécurité, ce qui n'existait pas avant et ça coûte une fortune. Nous avons dit au SIAEPA, en réunion, qu'ils s'étaient trompés et qu'ils ne devaient pas intervenir. Ils nous ont répondu qu'ils n'interviendraient plus, que les travaux ont été fait et tant pis pour eux. Ce qui est bizarre c'est que l'on pense que le SIAEPA ou la SAUR s'en occupe sans aucune certitude.
M. TOLLET : Ils viennent périodiquement faire des visites.
M. POUILLOT : Ils viennent quand même parce qu'ils ont l'amour du métier et le président qui est très attaché à tout ce qui est assainissement. Nous ferons un point avec lui. Mais normalement, c'est bien à vous.
M. CARMONA : Et la rétrocession était prévue ou pas ?
Mme DE GREEF : Nous allons tous reprendre depuis le début.
M. GAMOT : certains chemins du lotissement sont en mauvais état.

B) Feu intelligent

M. POUILLOT : Il y a eu des petites erreurs de programmation au début, mais tout est rentré dans l'ordre. En termes de vitesse, tout fonctionne bien. J'ai pu le constater à plusieurs reprises et j'ai également eu plusieurs échos de diverses personnes.
M. CARMONA : C'est dommage que ça ne prenne pas dans l'autre sens également.
M. POUILLOT : Nous ne pouvons pas.
M. GUATIERI : Avant, il y avait le feu contraignant mais sans réglementation, donc illégal. Nous avons donc mis un feu intelligent mais réglementé, et la réglementation fait que le seul endroit où nous pouvions le mettre était là.
M. POUILLOT : Si nous avions pu le mettre dans l'autre sens, nous l'aurions fait aussi. C'est une évidence.
M. CARMONA : Pourquoi ça n'est pas en centre-ville ?
M. GUATIERI : Il faut que ce soit à 200 mètres de la limite de l'agglomération. À 200 mètres, nous étions au feu, et après il y a le virage, le rond-point donc pas de nécessité.
Nous sommes toujours en contact avec le cabinet du préfet sur ce sujet. Nous allons les relancer et voir avec eux.
M. POUILLOT : Nous avons même relancé le sujet des poids lourds de 12 tonnes, car il y en a encore qui s'étonnent de ne pas avoir le droit de circuler malgré les panneaux.
M. CARMONA : Ce sont les routiers qui utilisent les GPS.

C) Ouverture du commerce

M. GUATIERI : Nous en avons parlé un peu plus tôt. Mais nous sommes toujours en cours recherche, mais nous avons une franchise qui a l'air pas mal donc en cours de réflexion.
Nous avons retrouvé tous les papiers comme par exemple les titres de propriété. Nous allons faire effectuer les diagnostics énergétiques, risques naturels. Nous avons également une baie qui est abimée. M AMIRTHALINGAM devrais venir demain pour la remplacer et enlever son rideau métallique. Sinon nous ferons intervenir un miroitier. Nous avons un devis qui sera à sa charge.

D) Avancement du chantier de la micro-crèche et du commerce de bouche

M. POUILLOT : Nous en avons parlé également plus tôt. La livraison est prévue pour mi-juin donc nous sommes dans les temps. Le toit végétalisé est terminé.

E) Fête du sport et Color Run

M. BOURDELAT : Le samedi 17 mai, nous avons fait la fête du sport et la Color Run durant un week-end. Le lendemain, il y a eu le tournoi de foot. Nous avons eu 130 participants pour la Color Run, ce qui a permis de récolter environ 480 € de bénéfice pour les patients de la clinique FSEF de Neufmoutiers pour un projet pédagogique culturel pour eux. Merci aux 30 bénévoles qui ont sécurisé la course et lancé la poudre. ? Ensuite, un barbecue a été organisé par l'association « Village en Fête », pour finir avec la fête du sport de 14 h 00 à 18 h 00, en partenariat avec le comité olympique départemental.
M. POUILLOT : Nous avons reçu une distinction ?

M. BOURDELAT : Nous avons reçu un prix pour notre engagement en faveur du sport.
M. POUILLOT : Bravo à Yohan qui s'est démené.
M. BOURDELAT : La clinique a également participé avec des stands de handisport et les associations étaient aussi présentes pour diverses animations. Les stands étaient placés à plusieurs endroits différents : dans la cour de l'école, sur la place Jean-Jacques Barbaux et à la mare, pour que le tennis puisse également avoir des activités au niveau des courts. Ça a plutôt bien marché.
M. POUILLOT : Nous avons effectivement eu de bons retours.

F) Fête de la musique

M. BOURDELAT : Le 21 juin se tiendra la fête de la musique. Vous êtes toutes et tous conviés. C'est en partenariat avec l'association « Village en Fête », ils feront Moules-Frites au menu. Il y aura ensuite un DJ et le groupe Duo Trait d'Union de 21 h 00 à 00 h 00, qui avait également animé le repas des anciens en janvier dernier.

G) Marquage du stationnement rue du Général de Gaulle

M. POUILLOT : Ça a mis un peu de temps, car les travaux d'assainissement ont été un peu contraint. Il a ensuite fallu tout faire valider par l'ARD, et aller à la rencontre des riverains les plus concernés pour leur expliquer. L'idée est de créer des places de stationnements, 14 au total, et de casser la vitesse avec un système d'écluses alternée en respectant les normes imposées par la chambre départementale d'agriculture. Il manque des panneaux, les J4, pour matérialiser en 3D. Nous n'allons pas tarder à les recevoir.
Mme BARBAUX : Les panneaux sont réfléchissants ?
M. GUATIERI : Oui, et nous verrons plus tard pour rajouter éventuellement des J11.

M. Le Maire clôture de la séance à 20h06

Ludovic POUILLOT
Président de séance

Laudiane MEIGNE PORTES
Secrétaire de séance

FEUILLET DE CLOTURE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU

MARDI 27 MAI 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 MAI, à dix-neuf heures et trente minutes, Le Conseil Municipal de la Commune de **NEUFMOUTIERS-EN-BRIE**, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de : Monsieur Ludovic POUILLOT, Maire

Présents : Ludovic POUILLOT, Pietro GUATIERI, Vanessa DE GREFF, Yohan BOURDELAT, Laurence BARBAUX, Vincent TOLLET, Laudiane MEIGNE PORTES, Christiane RICHARD, Bernard CARMONA, Didier GAMOT.

Absents excusés : Anthony JOLLY, Odile MOUREN.

Pouvoirs : Alexandra CHEVALIER représentée par Vanessa DE GREFF, Jessica MICHELET représentée par Yoan BOURDELAT, Gilles RAMOND représenté par Laudiane MEIGNE PORTES.

Nombre de Conseillers Municipaux
En exercice : 15
Présents : 10
Votants : 13

Date de convocation du conseil municipal : 23/05/2025
Date de publicité de la convocation : 23/05/2025

Le conseil désigne pour secrétaire de séance : Laudiane MEIGNE PORTES

N° d'ordre	Délibérations	Statut
DE_2025_014	Subvention FER 2025	APPROUVE
DE_2025_015	Fixation du loyer pour la location d'un local commercial communal	APPROUVE
DE_2025_016	Fixation du loyer pour la location d'un local communal destine a l'accueil d'une micro-crèche	APPROUVE

Le Maire,
Ludovic POUILLOT

Le secrétaire de séance,
Laudiane MEIGNE PORTES