

Le D. I. C.

Collectif de Défense des Intérêts Communaux de Vaylats

Avril 2021 – n° 8

Thème n°1 - Le devenir de la Maison Bach

Flou et Enfumage de la Mairie en début 2021

Par courrier du 18 Décembre 2020 vous soumettez aux administré(e)s de la Commune de Vaylats 6 propositions concernant le devenir de la Maison Bach. Dans ce courrier - on vous cite- «*nous souhaitons vous consulter sur le devenir de cette maison* »

C'est bien, sauf qu'il aurait mieux valu le faire **avant** de l'acheter plutôt que se défausser après et consulter la population pour se donner bonne conscience.

Le 1er Avril 2021 dans votre lettre qui a pour objet « *Petite rétrospective sur le début d'année 2021* » vous dites avoir reçu 124 réponses réparties comme suit :

- 55 personnes en faveur de la vente de cette maison (scénario 5)
- 63 personnes ont coché un scénario ou proposé un scénario pour garder ce bien (scénario 1,2,3,4 bien différents les uns des autres)
- 6 réponses non prises en compte

Questions :

Comment pouvez-vous faire un retour de sondage sur cette opération importante pour la collectivité avec aussi peu d'analyse et d'explication ?

Un exemple : Combien de retour concernant le scénario 6 ? Aucune réponse.

Comment pouvez-vous affirmer *vouloir travailler sur la proposition ayant recueilli le plus d'adhésion* ? Sachant que votre conclusion est fautive.

En effet si le scénario 5 *vendre la maison Bach* est sans équivoque, les autres scénarios ne sont pas pour autant vouloir systématiquement la garder.

Si c'est le cas prouvez-le en donnant en toute transparence le résultat par scénario.

Les réponses obtenues au scénario 6 : autre proposition sont importantes. L'expression écrite - tendance - et l'interprétation de ces réponses sont à prendre en compte dans le résultat final.

En l'état selon votre analyse faussée, très sommaire et non argumentée et dont la pertinence reste à démontrer, sur 118 réponses à prendre en compte seul un delta de moins de 4% sur les 2 options à retenir montre que ce résultat est non significatif.

Au vu d'un net manquement d'information et d'analyse, nous souhaitons avoir plus d'explications et de précisions que celles citées dans votre courrier pour prendre une décision.

A ce sujet cet achat a-t-il été voté à l'unanimité par le Conseil Municipal ? Aucune communication faite sur ce point.

A moins que d'une manière autocratique vous décidiez et assumiez un choix prédéterminé. D'ailleurs répondez à la question suivante : Pourquoi cette maison n'est elle toujours pas louée ? Y aurait-il un problème d'insalubrité ?

Par ailleurs vous écrivez « **la gestion du budget de la Commune de Vaylats est très saine** », il semblerait que cette maison vaut plus chère aujourd'hui dans l'état ou elle est, qu'en 2015, année d'acquisition.

Ah bon !!!?? Si c'est le cas qu'attendez vous pour la vendre ? Car aujourd'hui, depuis son achat, elle coûte et ne rapporte rien.

Le prix de vente a été conclu à 130.000 euros avec une **commission d'agence d'un montant de 7.800 euros**. La prise de ce bien a été faite en l'état et sans recours auprès du vendeur

Le prix de vente a été fixé en considération des conclusions du diagnostic : anomalie électrique à régulariser et vivement recommandé sous peine de la responsabilité du Maire en cas d'accident.

Le contrôle d'assainissement réalisé le 14/03/2013 est non acceptable car non visible. La mise aux normes à effectuer pour l'acquéreur a due être faite dans un délai d'un an à compter de la vente. (art L 271-4 du code de la construction et habitation).

A raison d'un remboursement d'emprunt équivalent au montant du loyer cette maison coûte aujourd'hui environ 900 euros par mois à la commune.

Ce logement, actuellement classé inhabitable, est inoccupé depuis le 1^{er} Septembre 2019.

Le manque à gagner à fin Avril 2021 est de : 19 mois X 900 = **17 100 euros**.

Si on rajoute les **frais engagés déjà connus 6 000 euros** (changement des fenêtres) et **ceux non connus dont on souhaiterait avoir le détail** : électricité, menuiserie, plomberie, etc...cette maison inhabitée se dégrade et perd de sa valeur chaque jour.

Alors dans ces conditions 2 situations :

1/ Soit cette maison est vendue - paraît-il plus chère que le prix d'acquisition - dicit le Maire. Sauf qu'il faudra rajouter au prix d'acquisition tous les frais engagés y compris les échéances de l'emprunt non couvertes par le manque de loyers.

Donc une vente à un prix bien largement supérieur au prix d'achat. Encore faut-il trouver l'acquéreur.

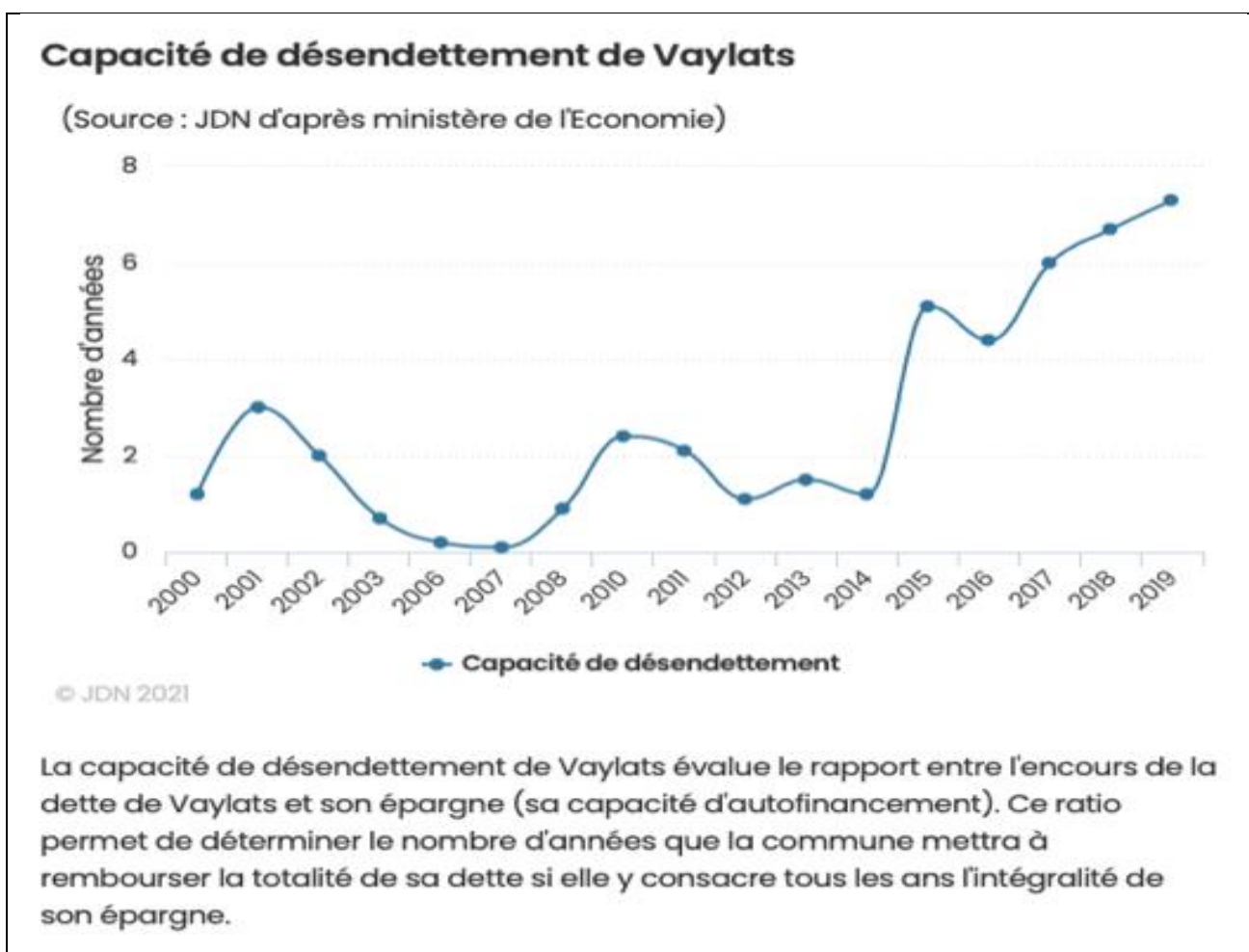
2/ Soit on la garde sachant que quelque soit le(s) projet(s) à venir l'investissement pour la mettre en conformité et habitable sera largement supérieur au prix d'acquisition. Et pour quelle rentabilité à terme ?

A ce jour l'opération « Maison Bach » réalisée par le Maire et le Conseil Municipal fin 2015 coûte depuis 6 ans très cher à tous les habitants de la commune de Vaylats

Notre petite commune de 325 habitants a vu s'envoler sa dette dès 2014 et a triplé sa capacité de désendettement.

De moins de 2 ans cette dernière est passée à 7,3 ans en 2019 avec un montant de 884 euros de dette par habitant.

Peut-elle continuer à se le permettre ?



Le Collectif D.I.C.

Le Collectif « Le D.I.C. » - Association loi 1901
publié au JO du 13/12/2014 sous le n° 20140050
collectif.dic@orange.fr - <http://www.collectifedic.fr>