



# *Conseil Municipal*



## *Procès-verbal du 4 avril 2024*

*Diffusé le 9 avril 2024*

*Affiché le 9 avril 2024*

*Reçu à la Préfecture le 5 avril 2024*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département du Haut-Rhin  
VILLE DE TURCKHEIM-68230



## CONSEIL MUNICIPAL DU 4 AVRIL 2024

### Délibérations

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire le 4 avril 2024 à 20 heures 00, à l'Hôtel de Ville, après avoir été convoqué le 28 mars 2024.

Présents(es) en début de séance : 22

Benoît	SCHLUSSEL	Maire
Daniell	RUBRECHT	Adjoint(e) au Maire
Daniel	SCHOEPFF	<i>Arrivé au point n° 7</i>
Marie-Aude	KIRSTETTER	«
François	LALLEMAND	«
Sandra	PICARD-GANEO	«
Philippe	HURST	«
Christelle	ANGSTHELM	Conseiller(ère) Municipal(e)
Gérard	GLENAT	«
Michèle	HAUGER	«
Camille	ANNEHEIM	«
Anneliese	FRUH	«
Jean-Marc	WECKNER	«
Marie-Claire	HOBEL	«
Michel	LIHRMANN	«
Fabienne	SCHIELE	«
Thomas	MASSON	«
Éric	KUNEGEL	«
Stéphane	ANSELM	«
Cécile	LE SAULNIER	«
Jacques	GEISMAR	«
Elisabeth	WERNER	«
Didier	HUSSER	«

Procurations : 4

Daniel SCHOEPFF	à	Sandra PICARD-GANEO
Antoine OLRÉ	à	Cécile LE SAULNIER
Victorine HARTMANN	à	Thomas MASSON
Claudia RENEL	à	Jean-Marc WECKNER

Absente excusée : Catherine SCHLEWITZ

ORDRE DU JOUR

- 1 - Désignation du secrétaire de séance
- 2 - Approbation du procès-verbal de la séance du 15 février 2024
- 3 - Communications
- 4 - Approbation du Compte Financier Unique 2023
- 5 - Affectation des résultats de l'exercice 2023
- 6 - Bilan des cessions et acquisitions 2023
- 7 - Vote du Budget Primitif 2024
- 8 - Fixation des taux de fiscalité directe locale pour l'année 2024
- 9 - Programme de rénovation de l'éclairage public pour l'année 2024 et demande de subvention
- 10 - Réaménagement du square Charles GRAD – validation de l'APD et demande de subvention
- 11 - Location d'un ancien garage communal situé rue Wickram
- 12 - Convention d'occupation précaire d'un terrain communal au lieudit « Bei der Hagenbuch »
- 13 - Divers

**POINT 1 – DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE (5.2.3)**

Rapporteur : Monsieur Benoît SCHLUSSEL, Maire

Conformément au règlement intérieur du Conseil Municipal, il y a lieu de désigner au début de chaque séance le secrétaire de séance.

Conformément aux dispositions combinées des articles L. 2121-15 et L. 2541-6 du code général des collectivités territoriales et de l'article 13 du règlement du Conseil Municipal, celui-ci doit désigner au début de chaque séance son secrétaire de séance, qui peut se faire assister par un auxiliaire de séance.

Monsieur le Maire propose Monsieur Thomas MASSON pour remplir les fonctions de secrétaire de séance et Monsieur Jean-Marc VERPILLAT pour remplir celles d'auxiliaire de séance.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
**Après en avoir délibéré**  
**par 26 voix pour dont 4 procurations (Daniel SCHOEPPF, Antoine OLRY, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),**  
**0 voix contre, 0 abstention,**

→ **DESIGNE, à l'unanimité, Monsieur Thomas MASSON** comme secrétaire de séance et Monsieur Jean-Marc VERPILLAT, Directeur Général des Services, comme secrétaire adjoint de séance.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5 avril 2024....  
et de la transmission en Préfecture le .5 avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le ..5.avril.2024.....



Benoît SCHLUSSEL  
Maire

**POINT 2 - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 15 FEVRIER  
2024 (5.2.3)**

Aucune observation n'étant formulée, il est adopté à l'unanimité des membres présents.

**POINT 3 – COMPTE-RENDU DES DELEGATIONS ACCORDEES AU MAIRE  
(ARTICLE L.2122-22 DU CGCT) (5.4.1)**

En application de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Locales, le Conseil Municipal est invité à prendre connaissance du compte-rendu des décisions prises sur le fondement de la délégation qu'il a consentie au Maire par délibération du 16 juin 2020, modifiée par délibération du 10 décembre 2020, en vertu de l'article L. 2122-22 du même code.

Ces décisions concernent la période allant du 16 janvier au 29 février 2024 et les contrats visés à l'article L. 2122-22 du CGCT :

Désignation	Délégation	Date de l'acte
Renouvellement d'une concession temporaire de terrain d'une durée de 15 ans à M. Bernard NOLETTA – 68230 Turckheim	Art. L. 2122-22-8°	16/01/2024
Renouvellement d'une concession temporaire de terrain au cimetière d'une durée de 30 ans à Mme Chantal SCHILLER – 68180 Horbourg-Wihr	Art. L. 2122-22-8°	01/02/2024
Renouvellement d'une concession temporaire de terrain au cimetière d'une durée de 15 ans à Mme Marie Jeanne SCHILLER – 68230 Turckheim	Art. L. 2122-22-8°	24/01/2024
Attribution d'une concession temporaire de case cinéraire au cimetière d'une durée de 30 ans à Mme Marie-Elisabeth ECKLE - 68130 Turckheim	Art. L. 2122-22-8°	13/02/2024
Renouvellement d'une concession temporaire de terrain d'une durée de 15 ans à M. Francis PIASI – 68230 Turckheim	Art. L. 2122-22-8°	19/02/2024
Renouvellement d'une concession temporaire de terrain au cimetière d'une durée de 15 ans à Mme Denise WEINMAN – 68230 Turckheim	Art. L. 2122-22-8°	29/02/2024

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
Après en avoir délibéré  
par 26 voix pour dont 4 procurations (Daniel SCHOEPTF, Antoine OLRV, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),  
0 voix contre, 0 abstention,

→ **ACTE** les décisions listées ci-dessus, prises en vertu de la délégation consentie au Maire.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5 avril 2024...  
et de la transmission en Préfecture le .5 avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le .5 avril 2024.....



Benot SCHLUSSRL  
Maire

### **POINT 3 – COMMUNICATIONS**

- Piste cyclable Turckheim – Wintzenheim : Monsieur le Maire fait part à l'assemblée de l'avis favorable rendu par la SNCF pour la traversée de la ligne de chemin de fer Colmar – Metzeral par la future piste cyclable. Le projet consiste à prolonger la piste cyclable actuelle qui s'arrête derrière le lycée Lazare Schwendi, jusqu'à Logelbach en passant par la rue des Benzen et la rue d'Eguisheim et rejoindre ensuite la piste cyclable qui relie Wintzenheim à Colmar. Colmar Agglomération va pouvoir enfin réaliser les travaux de sécurisation et de revêtement de la piste.
  
- Médaille de bronze du tourisme : Monsieur le Maire souhaite mettre à l'honneur Monsieur le conseiller municipal Jean-Marc WECKNER et le féliciter pour sa médaille du tourisme échelon bronze qu'il a reçu au cours d'une cérémonie officielle le 22 mars dernier. C'est une juste récompense pour son investissement au sein de l'association de gestion du Musée des combats de la poche de Colmar dont il est le président.



**POINT 4 - APPROBATION DU COMPTE FINANCIER UNIQUE 2023 (7.1.3)**

Rapporteur : Monsieur François LALLEMAND, Adjoint au Maire

Après avoir pris connaissance de l'état annuel des indemnités perçues par les élus locaux en 2023 ;

Il est proposé au Conseil Municipal, délibérant sur le Compte Financier Unique de l'exercice 2023 dressé par Monsieur Benoît SCHLUSSEL, Maire, et Monsieur Thierry BOEGLIN, Comptable Public, après s'être fait présenter le budget primitif et les décisions modificatives de l'exercice considéré :

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Après en avoir délibéré

par 25 voix pour dont 4 procurations (Daniel SCHOEPPF, Antoine OLLRY, Victovine HARTMANN et Claudia RENEL),  
0 voix contre, 0 abstention,

Monsieur le Maire a quitté la séance avant les débats et n'a pas pris part au vote.

➤ **APPROUVE** l'ensemble de la comptabilité de l'ordonnateur et du comptable soumise à son examen, et qui se résume comme suit :

Libellés	Investissement		Fonctionnement		Ensemble	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Résultats reportés		1 459 575,04		1 198 803,13		2 658 378,17
Opérations de l'exercice	4 386 992,95	3 407 833,62	3 638 976,31	4 334 891,57	8 025 969,26	7 742 725,19
Totaux	4 386 992,95	4 867 408,66	3 638 976,31	5 533 694,70	8 025 969,26	10 401 103,36
Résultats de clôture		480 415,71		1 894 718,39		2 375 134,10
Restes à réaliser	2 624 615,29	1 211 478,00			2 624 615,29	1 211 478,00
Totaux cumulés	7 011 608,24	6 078 886,66	3 638 976,31	5 533 694,70	10 650 584,55	11 612 581,36
Résultats définitifs	932 721,58			1 894 718,39		961 996,81

- > **CONSTATE** la validation du comptable public des identités de valeur relatives au report à nouveau, au résultat d'exploitation de l'exercice et au fonds de roulement du bilan d'entrée et du bilan de sortie, aux débits et aux crédits portés à titre budgétaire aux différents comptes,
- > **RECONNAIT** la sincérité des restes à réaliser et d'arrêter ceux-ci à la somme totale de 2 624 615,29 € pour les dépenses, et de 1 211 478,00 € pour les recettes, reprises au Budget Primitif 2024.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le 5 avril 2024.....  
et de la transmission en Préfecture le 5 avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le ...5 avril 2024.....

Benoît SCHLUSSEL  
Maire



## **LE COMPTE FINANCIER UNIQUE 2023**

Le budget primitif et les décisions modificatives sont des états de prévisions. Le contrôle de leur exécution se fait au travers du compte financier unique. Le **compte financier unique (CFU)** est le document de synthèse, qui représente les résultats de l'exécution du budget correspondant à l'année civile et la journée complémentaire.

La comptabilité communale est régie par l'intervention de deux instances, le Maire « ordonnateur » et le Trésorier « comptable public ». Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les deux documents de chacune de ces instances ; d'une part, celui du **Maire – compte administratif** – et d'autre part, celui du **Comptable – compte de gestion**, sont remplacés par un seul document le **compte financier unique (CFU)**.

Le document budgétaire « officiel », dont une synthèse a été remise à chaque conseiller municipal, répond aux exigences du cadre légal de l'instruction budgétaire et comptable M57. La présentation qui suit, a vocation à commenter les données issues de ce document budgétaire.

### **1) Section de fonctionnement**

**Les dépenses totales de fonctionnement** s'élèvent à **3 638 976,31 €** contre **3 106 509,97 €** en 2022, soit une hausse de 17,14 %, opérations d'ordre incluses, après avoir déjà connu une hausse en 2022 de 6,7 %.

- Si l'on retient uniquement les dépenses réelles, l'augmentation est de 10,97 % contre + 6,48 % en 2022. Deux raisons expliquent principalement cette hausse des dépenses de fonctionnement, la première est l'inflation des tarifs pratiqués par nos prestataires qui ont varié entre + 2 et + 10 % en 2023, inflation qui a particulièrement impacté les charges à caractère général qui ont augmenté de 8,91 %. Une autre cause de la hausse des dépenses de fonctionnement est l'augmentation des charges de personnel de 9,86 %, par rapport à 2022, les effectifs de la Ville sont au complet pour la première fois depuis 2019, tous les postes vacants ayant été pourvus.

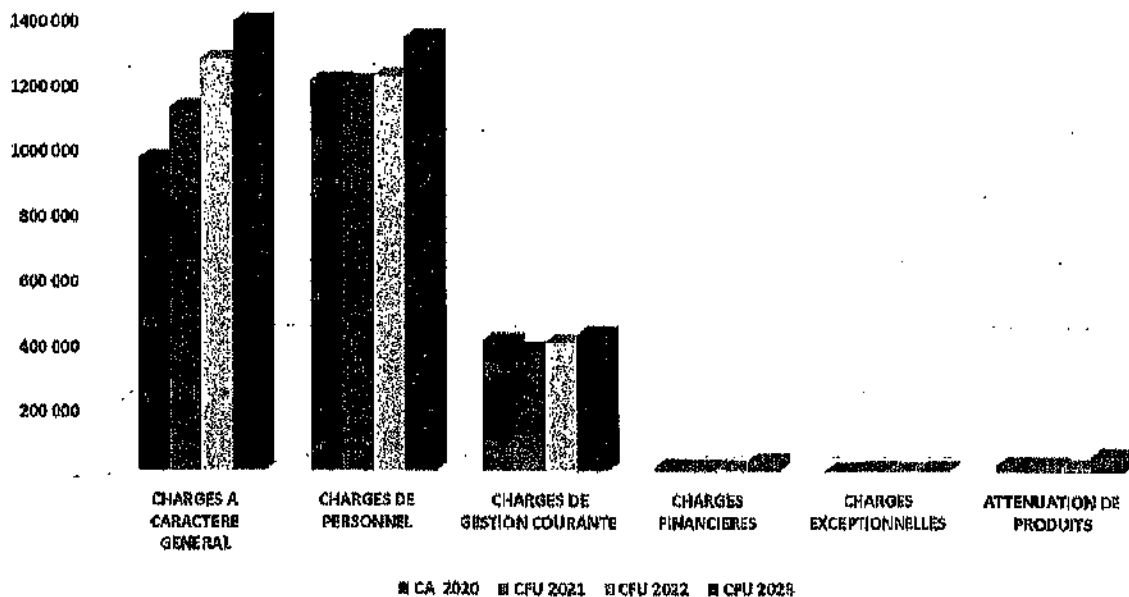
Une présentation de l'évolution de ces dépenses sera détaillée plus loin, cette évolution de +10,97 % est 2 fois supérieure à l'augmentation moyenne estimée pour l'ensemble des communes sur le territoire national en 2023 de + 5,5 % (Source : La Banque Postale).

Mais si l'on compare le montant des dépenses réelles par habitant, il est de 821 € en 2023 à Turckheim contre 1 040 € pour les villes de 3 500 à 10 000 habitants (Source : l'Association des Maires de France).

La Ville de Turckheim reste donc bien en dessous du niveau moyen national des dépenses des communes de sa strate de population.

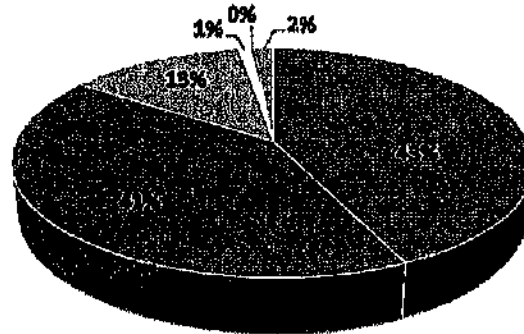
Ces dépenses de fonctionnement se répartissent de la manière suivante :

Evolution des dépenses réelles de fonctionnement



Chapitres	Libellés	CFU 2022	CFU 2023	Evol.
011	Charges à caractère général	1 262 021,51 €	1 374 476,81 €	+ 8,91 %
012	Charges de personnel	1 207 944,57 €	1 327 094,46 €	+ 9,86 %
65	Autres charges de gestion courante	394 179,26 €	417 964,32 €	+ 6,03 %
66	Charges financières	7 565,62 €	29 417,24 €	+ 288,83 %
67	Charges exceptionnelles	0,00 €	5 193,58 €	-
014	Atténuation de produits	14 345,46 €	48 591,70 €	+ 287,25 %
	<b>Dépenses réelles</b>	<b>2 886 056,42</b>	<b>3 202 738,11</b>	<b>+ 10,97 %</b>
	Opérations d'ordre :	220 453,55 €	436 238,20 €	+ 11,47 %
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 106 509,97 €</b>	<b>3 638 976,31 €</b>	<b>+ 17,14 %</b>

REPARTITION DES DEPENSES REELLES  
DE FONCTIONNEMENT



■ CHARGES A CARACTERE GENERAL ■ CHARGES DE PERSONNEL ■ CHARGES DE GESTION COURANTE  
■ CHARGES FINANCIERES ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES ■ ATTENUATION DE PRODUITS

Le chapitre 011 intitulé « charges à caractère général » comprend les achats de fournitures, de fluides, et de prestations auprès des services extérieurs. Les dépenses de ce chapitre représentent 43 % des charges réelles de fonctionnement.

Ce chapitre passe de 1 262 021,51 € en 2022 à 1 374 476,81 € en 2023, soit une hausse de 112 455,30 €, mais cependant moins forte qu'en 2022 qui était de + 148 678 €.

La hausse, hors inflation, des dépenses sur ce chapitre revient à + 5,21 % (compte tenu d'un taux d'inflation en 2023 de 3,7 %).

Les natures des dépenses contenues dans ce chapitre sont par ordre :

**Comptes 60 – achats : 296 906,17 € contre 320 100,12 € en 2022, soit - 7,25 %.**

En analysant ces dépenses sur ce sous-chapitre, on constate, d'une part, qu'elles ont baissé par rapport à 2022, grâce à une réduction des dépenses des spectacles culturels de l'Espace Rive Droite et autres animations (- 16 874 €). Pour les autres postes de dépenses, la situation est la suivante :

- la consommation d'électricité et de gaz des bâtiments municipaux (- 4,75 % par rapport à 2022), soit seulement 1 550 € de dépenses en plus. Le tableau ci-dessous vous donne l'évolution des consommations de ces 4 dernières années :

Consommation en kW/h	2019	2020	2021	2022	2023
Electricité éclairage public	303 642	343 822	366 736	331 542	317 125
Electricité bâtiments	270 224	212 339	257 731	253 046	255 203
Gaz bâtiments	888 632	736 274	935 233	806 934	752 852
<b>TOTAL</b>	<b>1 462 498</b>	<b>1 292 435</b>	<b>1 517 855</b>	<b>1 391 522</b>	<b>1 325 180</b>

- carburant et combustibles : - 3 660 €, soit une réduction de dépenses de - 16,5 %
- les fournitures d'entretien : - 38 % par rapport à l'année 2022, soit 5 979 € d'économies, alors que ces dépenses avaient augmenté de 42 % en 2022. Ce poste regroupe l'achat des produits nécessaires à l'entretien des locaux.
- les dépenses relatives au fleurissement et à l'embellissement des espaces verts réalisés par l'équipe technique ont également diminué de 13 % (- 3 121 €).

**Comptes 61 – services extérieurs : 848 148,27 € contre 706 383,28 € en 2022, soit + 20 %.**

Comme leur intitulé l'indique, ces dépenses concernent des prestations fournies par les entreprises extérieures, dont la majorité sont des entreprises locales, et elles participent ainsi au dynamisme de l'économie de notre région. C'est le principal bloc de dépenses du chapitre des charges à caractère général (62 %) qui a été le plus impacté par l'inflation des prix des prestations.

Cette hausse de 141 765 € est principalement due à l'augmentation de la fréquentation du périscolaire (+ 56 374 €), des dépenses d'exploitation forestière (+ 22 168 €) et à la prime d'assurance dommages ouvrage contractée pour les travaux d'aménagement du nouvel accueil périscolaire (32 720 €). Cette dernière dépense est une dépense exceptionnelle qui serait normalement à affecter à l'opération d'investissement.

D'autres postes comme l'entretien des bâtiments, de la voirie et du matériel ont vu leurs dépenses augmenter également (+ 31 707 €) par rapport à 2022. L'entretien de la voirie communale a représenté à lui seul 81 016 €, soit + 19 787 € par rapport à 2022.

**Comptes 62 – autres services extérieurs : 186 063,24 € contre 192 835,27 € en 2022 soit une baisse de - 3,5 %.**

Ces dépenses ont diminué de 6 772 € par rapport à 2022.

Le seul poste de dépense en forte hausse est celui des frais de garderie de la forêt communale, les prestations d'assistance technique de l'ONF pour l'exploitation de la forêt avec + 10 352 €. Cette cotisation est calculée au prorata du chiffre d'affaires des ventes de bois de l'année précédente.

Les frais de transport des élèves des classes du Groupe Scolaire Charles Grad ont également progressé (+ 2 119 €), pour s'élever à 3 250 € dont 765 € pour les sorties piscine.

La plupart des autres dépenses affichent une baisse, dont notamment la communication, les frais de réception et les animations dont les dépenses diminuent de 5 750 € (- 10 %), après avoir augmenté en 2022 de plus de 50 % (+ 21 027,34 €), ainsi que les frais de nettoyage des locaux qui diminuent de 12 % (- 8 444 €).

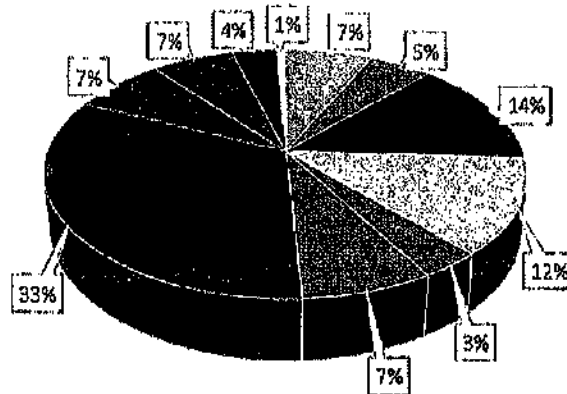
Les autres dépenses de ce sous-chapitre, tels que les frais postaux et de télécommunication, sont restées globalement stables.

**Comptes 63 – Impôts et taxes : 43 359,13 € contre 42 702,84 € en 2022 soit + 1,54 %.**

La principale dépense de ce sous-chapitre est la taxe foncière acquittée chaque année par la Ville de Turckheim : 41 135 € en 2023 contre 39 173 € en 2022 (+ 5 %).

Le total des redevances dues à la SACEM sur la diffusion des œuvres musicales au cours des festivités 2023 a baissé, passant de 3 003,84 € à 2 224,13 €, en corrélation avec la réduction des dépenses de prestations des animations culturelles.

### REPARTITION ANALYTIQUE DES DEPENSES A CARACTERE GENERAL

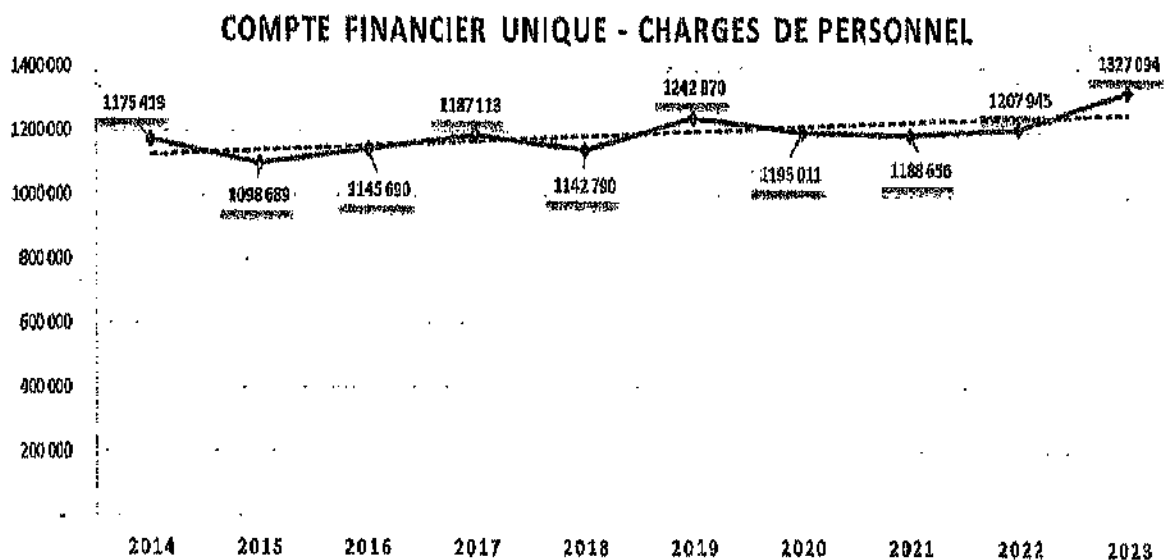


- Services généraux
- Services techniques
- Voie éclairage public
- Patrimoine et forêts
- Hygiène et sécurité
- Ecoles
- Périscolaire
- Culture, jeunesse, sports, associations
- Communication, Fêtes et cérémonies
- Environnement espaces verts
- Tourisme

**Le chapitre 012 « charges de personnel » passe de 1 207 944,57 € en 2022 à 1 327 094,46 € en 2023 et représente 41,44 % des charges réelles de fonctionnement de la Ville.**

Les dépenses sur ce chapitre progressent de 9,86 % pour les raisons qui seront développées plus loin.

Comme vous pouvez le constater sur le graphique ci-dessous, la ligne de tendance en pointillés démontrent que les dépenses comptabilisées sur ce chapitre ont peu évolué depuis 2014 et restaient dans la moyenne des dépenses constatées jusqu'à 2022. L'année 2023 constitue un pic de dépenses qui sera probablement la nouvelle référence en matière de dépenses de personnel.



L'année 2022 s'est terminée avec 3 postes vacants. L'année 2023 a vu l'arrivée de 5 nouveaux agents, dont une création de poste (adjoint d'animation). La plupart de ces recrutements ont eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, ce qui signifie que le montant des dépenses sur ce chapitre va encore progresser en 2024 pour atteindre un palier représentant l'ensemble des charges de personnel pour un effectif municipal au complet de 27 agents.

**Le chapitre 65 « autres charges de gestion courante »** passe de 394 179,26 € en 2022 à 417 964,32 € en 2023. Les dépenses représentent 13 % des dépenses de fonctionnement.

Les dépenses de ce chapitre augmentent pour la deuxième année consécutive de 6 %, après une première hausse de 5,86 % en 2022, soit + 23 785 €.

Les dépenses sont composées des principaux éléments suivants :

- les indemnités versées aux élus et leurs charges sociales : 102 172 € (+ 2,5 %) ;
- les frais de formation des élus : 1 005 € (+ 13 %) ;
- les contributions aux organismes de regroupement 188 098 € (p.m. 173 268 € en 2022). La hausse est due essentiellement à l'évolution de la contribution au SIVOM des Trois (+ 9 092,00 €). Les contributions aux autres syndicats ont également augmenté mais dans une moindre mesure : SACSIE (+ 3 258 €), SIVOM de Wintzenheim (+ 80 €) et Syndicat des Employeurs Forestiers de Colmar, Rouffach et environs (+ 2 400 €) ;
- la subvention allouée au CCAS est de 24 000 €, comme les années précédentes ;
- les subventions aux associations : 93 789 € (p.m. 82 704 € en 2022). Le versement d'une subvention de 28 952 € en 2023 à la Musique Municipale Echo de Turckheim, contre 22 072 € en 2022, explique en grande partie cette hausse. Il faut rappeler que le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 16/03/2023, de la hausse de 6 880 € de la contribution de la Ville au fonctionnement de l'Ecole de Musique
- redevances pour brevets, licences et logiciels... : 3 955,13 € (p.m. 4 694,34 € en 2022) ;
- prix pour le concours des maisons fleuries et des maisons décorées à Noël : 4 055 € (p.m. 4 520 € en 2022).

**Le chapitre 66 « charges financières »** passe de 7 565,62 € en 2022 à 29 417,24 € en 2023, soit une hausse de 289 %. Il s'agit d'une part, des charges d'intérêt liées aux emprunts souscrits pour l'espace festif (4 697,09 €) et pour l'accueil périscolaire (23 758,39 €), et d'autre part, des frais de recouvrement du Trésor Public sur les recettes des ventes de bois (961,76 €).

**Le chapitre 67 « charges exceptionnelles »** a enregistré une seule dépense de 5 913,58 € en 2023 correspondant à l'annulation d'un titre de recettes émis en 2022 sur des ventes de bois.

**Le chapitre 014 « atténuations de produits »** passe de 14 345,46 € en 2022 à 48 591,70 € en 2023.

Ce chapitre comprend le prélèvement de 24 259,80 € au titre l'article 55 de la Loi SRU, il était de 9 667,11 € en 2022, ainsi que le reversement de la part départementale de la taxe de séjour pour 6 527,90 € (4 550,35 € en 2022).

En 2023 il n'y a pas eu de reversement au Fonds de péréquation des ressources intercommunales et communales (FPIC) par la Ville, puisque Colmar Agglomération l'a pris en charge pour un montant de 12 221 € suite à la décision du Conseil Communautaire de se substituer aux communes membres pour le paiement du FPIC 2023.

Par contre, la Ville de Turckheim a dû supporter deux nouveaux prélèvements :



- reversement de 14 731 € pour trop perçu d'une dotation de l'Etat relative au dispositif de soutien aux équipements publics locaux visant à compenser une partie des pertes de recettes subies en 2021
- reversement de 2 936 € à l'Etat sur les impôts locaux pour les communes qui ont augmenté le taux de leur Taxe d'Habitation entre 2017 et 2019.

**Les opérations d'ordre** - Elles s'élèvent à 436 238,20 €. Ce sont des charges calculées qui ne donnent pas lieu à des mouvements de trésorerie. Elles s'équilibrent sur l'ensemble du budget avec les recettes d'ordre en investissement. Elles sont essentiellement composées des dotations aux amortissements et pour cette année de la valeur nette comptable de l'auberge l'Obschel (62 879,40 €).

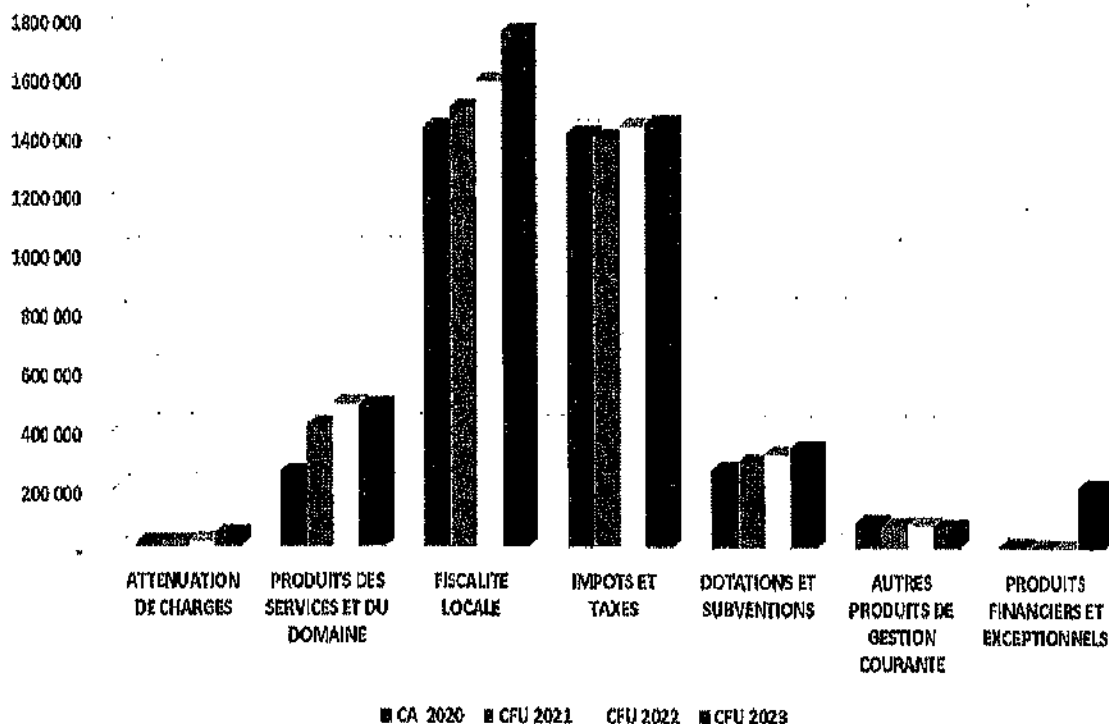
**Les recettes totales de fonctionnement** s'élèvent à 4 334 891,57 € en 2023 contre 3 915 359,51 € en 2022 soit une hausse de 10,72 %.

A l'instar de ce qui a été constaté pour les dépenses réelles de fonctionnement, les recettes ont fortement augmenté en 2023, pour atteindre un niveau de recettes jamais atteint. **Les recettes réelles de fonctionnement ont progressé de 10,75 %**. Cette progression reste cependant un peu en-dessous de celle des dépenses réelles (+ 10,97 %).

Le chapitre de recettes ayant le plus progressé, est le chapitre de la fiscalité locale (+ 10,7 %), et au premier chef, les produits des impôts locaux qui augmentent de 124 472 € par rapport à 2022 (+ 10 %).

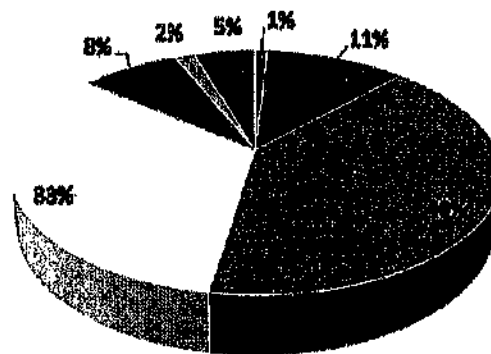
Les recettes de fonctionnement se déclinent comme suit par chapitre :

Evolution des recettes réelles de fonctionnement



Chapitres	Libellés	CFU 2022	CFU 2023	Evol.
013	Atténuations de charges	18 902,27 €	42 062,83 €	+ 122,5 %
70	Produits des services - ventes diverses	484 360,52 €	479 930,71 €	- 0,91 %
731	Fiscalité locale	1 579 846,22 €	1 748 490,32 €	+ 10,67 %
732	Impôts et taxes	1 427 308,82 €	1 439 152,26 €	+ 0,83 %
74	Dotations - subventions - participations	316 354,40 €	337 500,08 €	+ 6,68 %
75	Autres produits de gestion courante	77 109,52 €	70 287,64 €	- 8,85 %
76 + 77	Produits financiers-produits exceptionnels	279,78 €	206 269,75 €	- 82,18 %
	<b>RECETTES REELLES</b>	<b>3 904 161,53 €</b>	<b>4 323 693,59 €</b>	<b>+ 10,75 %</b>
042	Opérations d'ordre : <i>Quote-part des subventions d'investissement transférées</i>	11 197,98 €	11 197,98 €	0,00 %
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 915 359,51 €</b>	<b>4 334 891,57 €</b>	<b>+ 10,72 %</b>

#### REPARTITION DES RECETTES REELLES DE FONCTIONNEMENT



- ATTENUATION DE CHARGES
- FISCALITE LOCALE
- DOTATIONS ET SUBVENTIONS
- PRODUITS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS
- PRODUITS DES SERVICES ET DU DOMAINE
- IMPOTS ET TAXES
- AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

Le chapitre 013 « atténuations de charges » regroupe les remboursements de rémunérations et de charges sociales, suite aux arrêts maladie des agents (42 062,83 €).

Le chapitre 70 produits des services, domaine et ventes diverses 479 930,71 € contre 484 360,52 € en 2022. La diminution des recettes sur ce chapitre s'explique par le chiffre d'affaires des ventes de bois 2023, qui s'élève à 139 566,56 €, et qui a fortement baissé par rapport à 2022 (196 924 €), car une partie des produits des ventes réalisées en 2023 a été perçue en 2024 (45 886 €).

A l'inverse, la recette générée par les inscriptions des enfants au périscolaire a encore progressé en 2023 de 30 309 € (+ 16,5 %) pour s'établir à 213 547 €.

Autre recette qui a fortement progressé, les redevances des concessions funéraires (+ 15 235 €) pour s'élever en 2023 à 20 635 €.

Les autres recettes de ce chapitre ont toutes également progressé : le produit de la billetterie des spectacles culturels (+ 2 039 €), les droits de location sur la voie publique (+ 3 709 €), la refacturation aux locataires des charges locatives (+ 226 €) et les droits de location de chasse et de pêche (+ 1 319 €).

**Le chapitre 731 « fiscalité locale » : 1 748 490,32 € contre 1 579 846,22 € en 2022, soit 168 644 € de recettes supplémentaires.** Il s'agit là des recettes les plus dynamiques de ce compte financier, elles constituent un très bon indicateur de la vitalité de l'économie locale et de l'évolution du foncier bâti.

Les recettes sont issues essentiellement du produit des impôts locaux pour 1 376 030 € contre 1 251 558 € en 2022 (+ 9,95 %), ce qui correspond à une progression de 1,9 % des bases physiques de la Taxe foncière sur les propriétés bâties.

La taxe sur les pylônes électriques s'élève à 167 840 € contre 160 000 € en 2022, la taxe sur la consommation finale d'électricité augmente nettement avec une recette 2023 de 104 554,91 € contre 78 542,14 € en 2022.

Les droits de place acquittés par les commerçants ambulants du marché hebdomadaire ont continué à progresser en 2023 avec 17 902,10 € (15 846,80 € en 2022).

Et enfin, La taxe de séjour perçue en 2022 avait atteint un chiffre record avec 73 899,28 €, il sera dépassé en 2023 avec un montant de 81 911,31 € (+ 10,8 %).

**Le chapitre 732 « impôts et taxes » : 1 439 182,26 € contre 1 427 308,82 € en 2022**

Ces recettes se maintiennent avec une hausse de 0,8 %, elles comprennent quatre recettes : l'attribution de compensation versée par Colmar Agglomération pour 1 144 968 € (montant inférieur de 9 269 € à celui de 2022), la dotation de solidarité communautaire également versée par Colmar Agglomération pour 174 504 € (montant identique à 2022), la taxe additionnelle aux droits de mutation pour 112 513,26 € contre 91 400,82 € en 2022 (+ 23 %), et enfin le FNGIR pour un montant de 7 167 € qui n'évolue plus depuis plusieurs années.

**Le chapitre 74 « dotations, subventions et participations » 337 500,08 € contre 316 354,40 € en 2022.**

Après avoir baissé constamment pendant 6 ans, les recettes de chapitre progressent depuis 2021 : + 9,67 % en 2021, + 9,5 % en 2022 et + 6,68 % en 2023.

La hausse sur ce chapitre en 2023 est due, d'une part, à la majoration de 17 624 € de la dotation de solidarité rurale (DSR) « Bourg Centre » qui s'élève à 164 791 €, et d'autre part, à l'indemnité de 7 534 € versée par l'INSEE pour l'organisation des opérations de recensement de la population. La dotation globale de fonctionnement (DGF) avec un montant de 59 866 € en 2023 a été quasiment stable (- 611 €). Pour mémoire, la Ville de Turckheim a ainsi subi une perte cumulée de 2 044 736 € de sa DGF depuis 2013.

Parmi les autres recettes de ce chapitre figurent, la participation financière au fonctionnement de l'accueil périscolaire de la Caisse d'Allocations Familiales dont le montant est identique à 2022 (38 296,50 €), le Fond de Compensation de la TVA (11 910,78 €), les compensations au titre des exonérations de taxes locales (22 793 €), le fond départemental de péréquation de la taxe professionnelle (29 393,20 €) et les autres participations de l'Etat, des collectivités territoriales et d'organismes divers pour un montant de 2 915,60 €

**Le chapitre 75 « autres produits de gestion courante » 70 287,64 € contre 75 109,52 € en 2022** soit - 4 821,88 €, comprend principalement les revenus des loyers des immeubles de la Ville : 54 180,32 € contre 58 798,04 € en 2022.

Ces revenus continuent de diminuer en raison de l'arrêt de la location de l'auberge l'Obschel qui a été cédée début 2023, dont le loyer annuel était de 10 247 €.

A signaler, une remontée des recettes de location de l'Espace Rive Droite qui se confirme depuis 2022 elles sont élevées à 18 179 € en 2023 (contre 10 003 € en 2022). Mais on reste encore en deçà du niveau de recettes d'avant Covid qui dépassaient les 20 000 €.

**Chapitres 77 « produits exceptionnels » et 76 « produits financiers ».**

Les recettes sur ces chapitres passent de 279,78 € en 2022 à 206 269,75 € en 2023, elles ne concernent que les produits financiers et les cessions de biens ou les remboursements sur factures payées des années antérieures.

Une recette exceptionnelle de 205 000 € a été comptabilisée en 2023, elle représente le prix de cession de l'auberge l'Obschel.

**Les opérations d'ordre s'élèvent à 11 197,98 €**, montant identique à 2022. Il s'agit de l'amortissement de subventions perçues pour le financement d'investissements.

On constate au vu de ce qui précède, que la section de fonctionnement dégage un excédent pour l'exercice 2023 de 695 915,26 €, contre 808 849,54 € en 2022 soit une diminution de 112 934,28 € (- 13,96 %). Cependant cette baisse du résultat de la section de fonctionnement n'est pas alarmante puisqu'elle résulte de l'augmentation exceptionnelle des dépenses d'ordre de + 215 785 €.

Le chiffre à retenir est le résultat réel de la section fonctionnement (recettes réelles - dépenses réelles), et il progresse de 10,1 % avec un montant de 1 120 955,48 €, contre 1 018 105,11 € en 2022.

Malgré tout, ce résultat réel est en régression si l'on ne tient pas compte de la recette exceptionnelle de 205 000 € de la vente de l'auberge l'Obschel.

Les dépenses courantes ayant augmenté plus fortement avec + 10,79 % que les recettes d'exploitation (hors produits exceptionnels) qui n'ont progressé que de 5,46 %, l'excédent réel ne peut que diminuer.

Si l'on ajoute à l'excédent de fonctionnement 2023 de 695 915,26 €, l'excédent de fonctionnement reporté de 1 198 803,13 €, on arrive à un excédent de fonctionnement cumulé fin 2023 de 1 894 718,39 €, contre 2 209 052,48 € en 2022.

L'excédent de fonctionnement qui sera proposé en report à nouveau, après déduction de l'affectation de 932 721,58 € en excédent de fonctionnement capitalisé, s'élève à 961 996,81 € contre 1 198 803,13 € en 2022.

L'excédent de la section susvisée constitue le fonds de roulement de la Ville. Il continue à diminuer et représente une réserve de 110 jours des dépenses réelles de fonctionnement (152 jours en 2022, 189 jours en 2021 et 224 jours en 2020).

Compte tenu des explications données plus haut, l'évolution à la baisse du fonds de roulement de la Ville de Turckheim devient structurelle, cette situation demeurera aussi longtemps que les dépenses de fonctionnement continueront à progresser plus rapidement que les recettes.

La maîtrise des dépenses de fonctionnement reste la clef de voûte de la bonne gestion d'une commune, il est essentiel que la Ville de Turckheim garde cette maîtrise si elle veut continuer à financer ses investissements sans faire appel à de nouveaux prêts bancaires.

## 2) Section d'investissement

Les dépenses totales d'investissement s'élèvent à 4 386 992,95 € contre 1 987 664,47 € en 2022, soit une hausse de 121 %, avec un très bon taux d'exécution de 58,6 %, il était de 34,83 % en 2022.

Ces dépenses d'investissement sur l'exercice 2023 se répartissent comme suit :

Chapitres	Libellés	CFU 2022	CFU 2023
16	Remboursements d'emprunts et versement de cautions	55 882,55 €	83 027,32 €
20	Immobilisations incorporelles	228 207,25 €	41 475,06 €
204	Subventions d'équipement versées	74 080,75 €	3 000,00 €
21	Immobilisations corporelles	741 238,89 €	934 383,25 €
23	Immobilisations en cours	522 080,31 €	3 085 257,74 €
040-041	Opérations d'ordre	366 174,72 €	239 849,58 €
	<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>1 987 664,47 €</b>	<b>4 386 992,95 €</b>

Le chapitre 16 représente le remboursement en capital des deux emprunts (82 267 €) ainsi que le remboursement d'une caution de 760 €.

Le chapitre 20 est constitué de frais d'insertion, de frais d'études et de dépenses d'achat de logiciels.

Le chapitre 204 regroupe les subventions d'équipements versées en 2023, à savoir, une subvention de 3 000 € versée à la commune de Niedermorschwihr pour participer au financement des travaux de restauration du monument du Galtz.

Le chapitre 21 regroupe les achats de terrains, de matériel (informatique, mobilier, matériel roulant...), ainsi que les travaux d'amélioration et d'équipement effectués dans les immeubles communaux et sur la voirie et les réseaux.

Le chapitre 23 regroupe les travaux pluriannuels réalisés sur les deux opérations en cours : l'aménagement du nouvel accueil périscolaire (2 114 996 €) et la rénovation et l'extension du Foyer André (959 774 €).

**Les dépenses d'équipement s'élèvent à 4 064 116,05 €, contre 1 565 607,20 € en 2022.**

L'année 2023 a vu la réalisation des dépenses suivantes :

- subventions d'équipement versées : 3 000 €
- aménagement de la route Romaine (2<sup>ème</sup> tranche) : 28 872 € (réseau eaux pluviales CA)
- aménagement de la route Romaine (3<sup>ème</sup> tranche) pour un montant de 41 870 € (coût total estimé du projet : 310 602 € TTC)
- aménagement Boulevard Charles Grad : 340 769 €. Coût total du projet : 787 161,32 € TTC
- rénovation et extension du Foyer André : 959 774 € (coût total estimé du projet : 3 M€ TTC)
- aménagement d'un nouveau périscolaire : 2 114 996 € (coût total estimé du projet : 3,7 M€ TTC)

- études diverses : 16 255 € (dont étude de faisabilité d'un gymnase 11 956 € et étude plan de circulation quartier sud 3 420 €)
- installation d'éclairage de mise en valeur du patrimoine Grand Rue : 59 582 € (2<sup>ème</sup> tranche)  
Coût total du projet : 112 235,91 € TTC
- aménagement de l'aire de jeux Baradé : 209 751 €
- restauration de la sculpture « La Mère et l'Enfant » : 8 760 €
- travaux de voirie urbaine : 55 232 €
- travaux de voirie rurale : 35 241 €
- aménagement de voies de desserte d'exploitation forestière : 40 589 €
- renouvellement poteaux incendie : 4 313 €
- plan de référencement des réseaux d'éclairage public : 15 560 €
- achat de terrains : 27 552 €
- remplacement gouttières Chapelle des Frères : 7 126 €
- travaux bâtiments communaux : 15 913 €
- acquisition de matériels (souffleur de feuilles et pompe de puisage) pour les services techniques : 2 938 €
- acquisition 2 VTT électriques pour la Police Municipale : 5 771 €
- matériel informatique pour les écoles : 4 045 €
- mobilier nouvel accueil périscolaire : 47 920 € (1<sup>ère</sup> tranche)
- matériels et mobiliers divers : 9 086 €

Les dépenses restant à réaliser et qui seront reportées, s'élèvent au 31 décembre 2023 à 2 624 615,29 € contre 2 559 725,39 € en 2022.

Les recettes totales d'investissement s'élèvent à 3 407 833,62 € contre 1 930 752,21 € en 2022 et se composent comme suit :

Chapitres	Libellés	CFU 2022	CFU 2023
10	Réserves au 1068	959 091,93 €	1 010 249,35 €
10	Dotations -- fonds divers	199 567,36 €	325 442,10 €
13	Subventions d'investissement	196 662,63 €	407 252,37 €
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00 €	1 000 000,00 €
040-041	Opérations d'ordre et dotation amort.	575 430,29 €	664 889,80 €
	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>1 930 752,21 €</b>	<b>3 407 833,62 €</b>

Les dotations et fonds divers regroupent le remboursement du FCTVA et le produit de la taxe d'aménagement au titre des constructions réalisées sur le territoire de Turckheim, dont l'évolution de ce dernier produit est retracée dans le tableau suivant :

Taxe d'aménagement en €	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	61 219 €	99 577 €	108 330 €	182 813 €	113 024 €	74 480 €
	- 23,86 %	+ 62,65 %	+ 8,79 %	+ 68,75 %	- 38,18 %	- 34,10 %

Le chapitre 13 regroupe les subventions perçues auprès des partenaires institutionnels (Etat, Région, CeA, syndicats intercommunaux, Colmar Agglomération...).

En 2023 ce chapitre enregistre l'encasement des subventions suivantes :

- la subvention de l'Etat au titre de la DETR pour l'acquisition des jeux du site Baradé : **24 372,25 €**
- les subventions de la Collectivité Européenne d'Alsace : **42 313 €**. Dans le détail, une subvention de 1 300 € pour le remplacement des gouttières de la Chapelle des Frères, une subvention de 2 000 € pour la restauration de la sculpture « La Mère et l'Enfant », et le solde de la subvention pour la réalisation du terrain de foot synthétique : 39 013 € (subvention attribuée : 78 025 €)
- les subventions de Colmar Agglomération au titre du fonds de concours : **310 736,52 €** qui comprend une subvention pour l'aménagement de la Route Romaine (3<sup>ème</sup> tranche) : 96 175 €, une subvention pour la rénovation et l'extension du Foyer André : 67 585 € et une subvention pour l'aménagement du boulevard Charles Grad : 146 976,52 €
- une subvention de Territoire d'Énergie Alsace de **21 132,36 €** pour la rénovation de l'éclairage public 2<sup>ème</sup> tranche des quartiers Est
- 2<sup>ème</sup> acompte de la participation de l'AST au financement de la réalisation du terrain : **3 286 €**
- subventions et remboursement divers : **5 412,24 €**

Si l'on ajoute les excédents antérieurs d'investissement qui s'élèvent à 1 459 575,04 €, la section d'investissement dégage un excédent fin 2023 de 480 415,71 €.

Pour couvrir le besoin de financement des restes à réaliser, soit 1 413 137,29 €, l'excédent d'investissement est insuffisant. C'est pourquoi il est nécessaire d'abonder le compte 1068 d'un montant de 932 721,58 €, prélevé sur l'excédent total de la section de fonctionnement.

En définitive, l'ensemble des opérations de l'exercice 2023 présente un excédent net global de **961 996,81 €** à reporter contre *1 198 803,13 €* en 2022.

**POINT 5 – AFFECTATION DES RESULTATS 2023 (7.1.5.)**

Rapporteur : Monsieur François LALLEMAND, Adjoint au Maire

Après avoir adopté le Compte Financier Unique de l'exercice 2023, il appartient au Conseil Municipal de procéder à l'affectation du résultat de fonctionnement.

A cette fin la proposition suivante est soumise à votre approbation :

Résultats du Compte Financier Unique

	RESULTATS REPORTES CFU 2022 (A)	RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE 2023 (B)	RESTES A REALISER 2023	SOLDE DES RESTES A REALISER A FINANCER (C)	CHIFFRES A PRENDRE EN COMPTE POUR L'AFFECTATION DU RESULTAT (A + B - C)
INVEST.	1 459 575,04 €	- 979 159,33 €	2 624 615,29 € 1 211 478,00 €	1 413 137,29 €	- 932 721,58 €
FONCT.	1 198 803,13 €	695 915,26 €			1 894 718,39 €

Décision d'Affectation

<b>EXCEDENT DE FONCTIONNEMENT GLOBAL CUMULE AU 31/12/2023</b>	<b>1 894 718,39 €</b>
<b>Affectation obligatoire :</b> A la couverture d'autofinancement et/ou exécuter le virement prévu au BP (c/1068)	932 721,58 €
<b>Solde disponible affecté comme suit :</b> Affectation complémentaire en réserves (c/1068) Affectation à l'excédent reporté de fonctionnement (ligne 002)	961 996,81 €
Total affecté au c/1068 :	932 721,58 €
<b>DEFICIT GLOBAL CUMULE AU 31/12/2023</b> Déficit à reporter (ligne 002) en dépenses de fonctionnement	<b>0,00 €</b>

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
Après en avoir délibéré  
par 26 voix pour dont 4 procurations (Daniel SCHOEPTF, Antoine OLRV, Victorine  
HARTMANN et Claudia RENEL),  
0 voix contre, 0 abstention,

→ **CONSTATE** que le Compte Financier Unique 2023 du Budget Principal présente un excédent de fonctionnement cumulé de 1 894 718,39 € ;



- **DECIDE** d'affecter ce résultat comme suit :
- ▷ 932 721,58 € en réserves en investissement (compte 1068) ;
  - ▷ 961 996,81 € à l'excédent reporté (compte résultat 002).

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le 5 avril 2024....  
et de la transmission en Préfecture le 5 avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le 5 avril 2024.....

Benoît SCHLUSSEL  
Maire



**POINT 6 – BILAN DES CESSIONS ET DES ACQUISITIONS 2023 (3.1.1.)**

Rapporteur : Monsieur Philippe HURST, Adjoint au Maire

L'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales prévoit que le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal ;

Ce bilan est annexé au compte financier unique de la collectivité.

DCM	Avis Domaine	Identification du bien acquis	Origine de propriété	Cédant	Conditions €
22/09/2022	Néant	section n° laudit ares class. 24 7 2,06 bois	LF de Turckheim n° (non mentionné dans l'acte) Hinteres Keines Annatal	ANSEL Bernadette 25 rue des Trois Epls 68920 WINTZENHEIM SCHWINDENHAMMER François 3 Impasse des anciennes écoles 68230 TURCKHEIM SCHWINDENHAMMER Vincent 31B rue des Tisserands 68124 LOBELBACH	102,90 €
22/09/2022	Néant	section n° laudit ares class. 25 9, 10 et 11 17,09 bois	LF de Turckheim n° (non mentionné dans l'acte) Hinteres Keines Annatal	ANSEL Bernadette 25 rue des Trois Epls 68920 WINTZENHEIM SCHWINDENHAMMER François 3 Impasse des anciennes écoles 68230 TURCKHEIM SCHWINDENHAMMER Vincent 31B rue des Tisserands 68124 LOBELBACH	864,60 €
22/09/2022	Néant	section n° laudit ares class. 75 157 et 226 Müllers Gaerten 2,33 jardins	LF de Turckheim n° (non mentionné dans l'acte)	ANSEL Bernadette 25 rue des Trois Epls 68920 WINTZENHEIM SCHWINDENHAMMER François 3 Impasse des anciennes écoles 68230 TURCKHEIM SCHWINDENHAMMER Vincent 31B rue des Tisserands 68124 LOBELBACH	1 165,00 €
22/09/2022	Néant	section n° laudit ares class. 61 96/11 et 97/8 Heilgaes 3,82 vignes	LF de Turckheim n° (non mentionné dans l'acte)	DIETRICH Philippa et Loyla 2 rue Alfred Kestler 87204 ACHENHEIM MEYER Lucie 24 rue du Florimont 68230 TURCKHEIM	8 000,00 €
15/12/2022	Néant	section n° laudit ares class. 76 303 Obere Gaerten 10,79 Prés	LF de Turckheim n° (non mentionné dans l'acte)	SAFER Grand Est (siège) 14 rue Rayet Liénart 61420 WITRY-LÈS-REIMS	15 100,00 €
01/02/2022	Néant	section n° laudit ares class. 76 204 Müllers Gaerten 1,12 jardins	LF de Turckheim n° (non mentionné dans l'acte)	MEYER Bernard 98 Route de Colmar 68024 Ingersheim	448,00 €
<b>Cessions</b>					
DCM	Avis Domaine	Identification du bien cédé	Origine de propriétés	Acquéreurs	Conditions €
22/09/2022	06/11/2021	section n° laudit ares class. 86 19/1 Oberer Obschel 34,33 bâtie	LF de Turckheim n° (non mentionné dans l'acte)	SCI OBSCHEL 688A Les Bvaux 68910 LABAROCHE 915 060 740	205 000,00 €

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
**Après en avoir délibéré**  
**par 26 voix pour dont 4 procurations (Daniel SCHOEPFF, Antoine OLRY, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),**  
**0 voix contre, 0 abstention,**

→ **APPROUVE** le bilan des transactions immobilières présenté ci-dessus.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5 avril 2024....  
et de la transmission en Préfecture le .5 avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le .5 avril 2024.....



Benoit SCHLUSSEL  
Maire

## **POINT 7 – BUDGET PRIMITIF 2024 (7.1.1.)**

**Rapporteur :** Monsieur François LALLEMAND, Adjoint au Maire

### **PREAMBULE**

Le projet de budget primitif 2024 s'inscrit dans le cycle budgétaire de l'année : il a été précédé par le débat d'orientations budgétaires qui s'est tenu le 15 février dernier et sera éventuellement suivi de décisions modificatives.

Les documents budgétaires « officiels », dont une synthèse a été remise à l'ensemble des membres du Conseil Municipal, répondent aux exigences du cadre légal comptable et budgétaire de l'instruction budgétaire et comptable M57.

Le présent rapport de présentation a pour vocation de synthétiser et de commenter les données issues de ces documents. Conformément à l'article L.5217-10-4 du code général des collectivités territoriales, relatif au calendrier de vote du budget des métropoles, le projet de budget est préparé et présenté par le président de l'assemblée délibérante qui est tenu de le communiquer aux membres de l'assemblée avec le rapport correspondant douze jours au moins avant l'ouverture de la première réunion consacrée à l'examen du budget.

Comme il avait été indiqué lors du Débat d'Orientations Budgétaires (DOB), la situation financière de la ville reste saine, avec une épargne nette qui reste à un bon niveau grâce à la recette exceptionnelle issue de la vente de l'Auberge l'Obschel.

Le budget primitif 2024 s'inscrit dans un contexte économique incertain pour 2024 tel qu'il a été présenté dans le rapport d'orientation budgétaire. Ce budget doit donc pouvoir s'appuyer sur la consolidation de la structure des finances de la ville acquise les années antérieures et sur un effort redoublé de maîtrise des dépenses de fonctionnement de la part de l'ensemble de la municipalité et des services municipaux. Cette gestion rigoureuse et bien encadrée doit permettre, malgré le contexte évoqué, de poursuivre une politique d'investissements qui doit préparer l'évolution urbanistique et démographique de Turckheim.

Afin de financer cette politique en matière d'investissement qui se doit d'accompagner le développement de la Ville de Turckheim, et en tenant compte d'un coefficient de revalorisation nominale des bases fiscales de 3,9 % modéré, il est proposé d'augmenter de 1,1 % les taux des trois impôts locaux en 2024, que sont la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (TH).

-0-0-0-0-0-

### **RAPPORT DE PRESENTATION DU BUDGET PRIMITIF 2024**

Le Budget Primitif 2024, dont le détail est présenté dans les pages qui suivent, reprend les résultats de l'année 2023 qui ont été affectés par décision du conseil municipal lors de cette séance, soit :

- 480 415,71 € d'excédent d'investissement reporté au compte R 001 ;
- 961 996,81 € de solde reporté en recettes de fonctionnement non affectées (article 002).

Il intègre également les dépenses et les recettes d'investissement restant à réaliser, soit un solde de **1 413 137,29 €** de besoin de financement financé à la fois par l'excédent d'investissement précité et l'affectation d'une partie de l'excédent de fonctionnement (932 721,58 €).

Parmi les principales dépenses reportées on peut citer :

459 564 € au titre de la réalisation d'un accueil périscolaire dans l'ancienne villa du Docteur Engasser ; 1 313 404 € au titre de la rénovation et de l'extension de la Maison des Associations, et 460 000 € pour l'aménagement du Boulevard Charles Grad.

## I - LA SECTION DE FONCTIONNEMENT

### 1) - Les dépenses de fonctionnement : 4 862 997 €

Les dépenses de la section de fonctionnement du Budget Primitif de la Ville concernant l'exercice 2024 comportent des opérations réelles donnant lieu à des dépenses effectives donc à des décaissements de fonds et des opérations d'ordre qui, à l'inverse, ne donnent pas lieu à décaissement.

Globalement on peut schématiser ces opérations ainsi :

- les opérations réelles représentent **3 465 000 €** contre **3 371 704 € en 2023 (+ 2,77 %)**. Comme cela avait été présenté dans le rapport du débat d'orientation budgétaire, les prévisions d'augmentation des dépenses de fonctionnement ne devront pas dépasser le taux d'inflation 2024 estimé à 2,7 %.
- les opérations d'ordre d'un montant de **1 397 997 € (1 598 803,13 € en 2023)**. Elles sont composées des dotations aux amortissements et du virement à la section d'investissement.

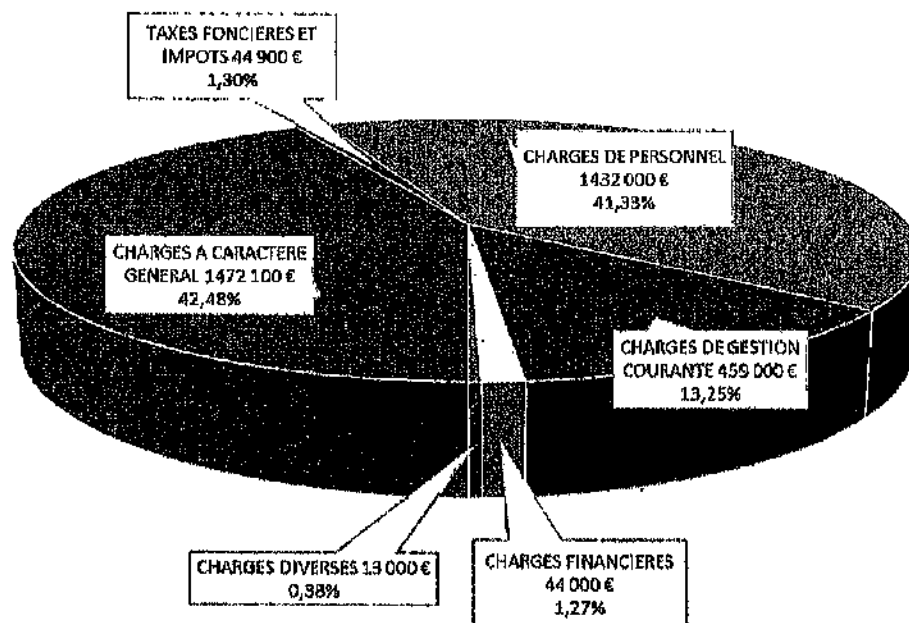
#### Détail des dépenses d'ordre :

- virement à la section d'investissement : **1 037 996,81 € (p.m. 1 298 803,13 € en 2023)**
- dotations aux amortissements : **360 000 € (p.m. 300 000 € en 2023)**

*Les opérations d'ordre n'ont aucune conséquence sur les soldes financiers, c'est pourquoi seule l'évolution des dépenses réelles dans les différents chapitres de la section de fonctionnement est présentée ci-après.*

L'ensemble des opérations réelles se répartit comme suit :

**BP 2024 : DEPENSES REELLES DE FONCTIONNEMENT : 3,465 M€**



↳ **Chapitre 011 – charges à caractère général : 1 517 000 € contre 1 446 000 € au BP 2023, soit une augmentation des dépenses de 4,91 %. Il reste le poste de dépenses le plus important des dépenses réelles de fonctionnement avec 43,78 %.**

Elles se ventilent comme suit :

Intitulés	2023	2024	Ecart en €	Ecart en %
Achats	352 000,00	337 500,00	- 14 500,00	- 4,12 %
Services Extérieurs	801 000,00	888 500,00	+ 87 500,00	+ 10,92 %
Autres services extérieurs	248 100,00	246 100,00	- 2 000,00	- 0,81 %
Impôts et taxes	44 900,00	44 900,00	-	0,00 %
<b>Total</b>	<b>1 446 000,00</b>	<b>1 517 000,00</b>	<b>+ 71 000,00</b>	<b>+ 4,91 %</b>

Les **achats** comprennent notamment les achats de fluides (électricité, eau, gaz, etc...) et l'acquisition de diverses fournitures et produits.

Ils affichent une proposition d'inscription budgétaire en diminution de 4,12 %, en raison de l'ajustement du montant des prestations culturelles par rapport au BP 2023 (- 4 000 €).

Les crédits relatifs aux dépenses d'électricité et de gaz vont également diminuer par rapport au BP 2023 (- 5 000 €), compte tenu de la baisse de ces dépenses pour la deuxième année consécutive.

Les **services extérieurs** intègrent principalement les contrats de prestations de services, les dépenses d'entretien des bâtiments, les primes d'assurance, les frais

de location, la documentation générale et technique et les versements aux organismes de formation. Les crédits affectés en 2024 augmentent sensiblement de 10,92 % afin de prendre en compte, d'une part l'évolution de l'activité de l'accueil périscolaire (+ 31 000 €) mais qui va également générer une augmentation des recettes attendues (+ 17 000 €), et d'autre part de l'inscription de deux dépenses exceptionnelles : la prime d'assurance Dommages Ouvrages relative aux travaux du Foyer André (28 000 €) et le diagnostic énergétique des bâtiments communaux (31 000 €).

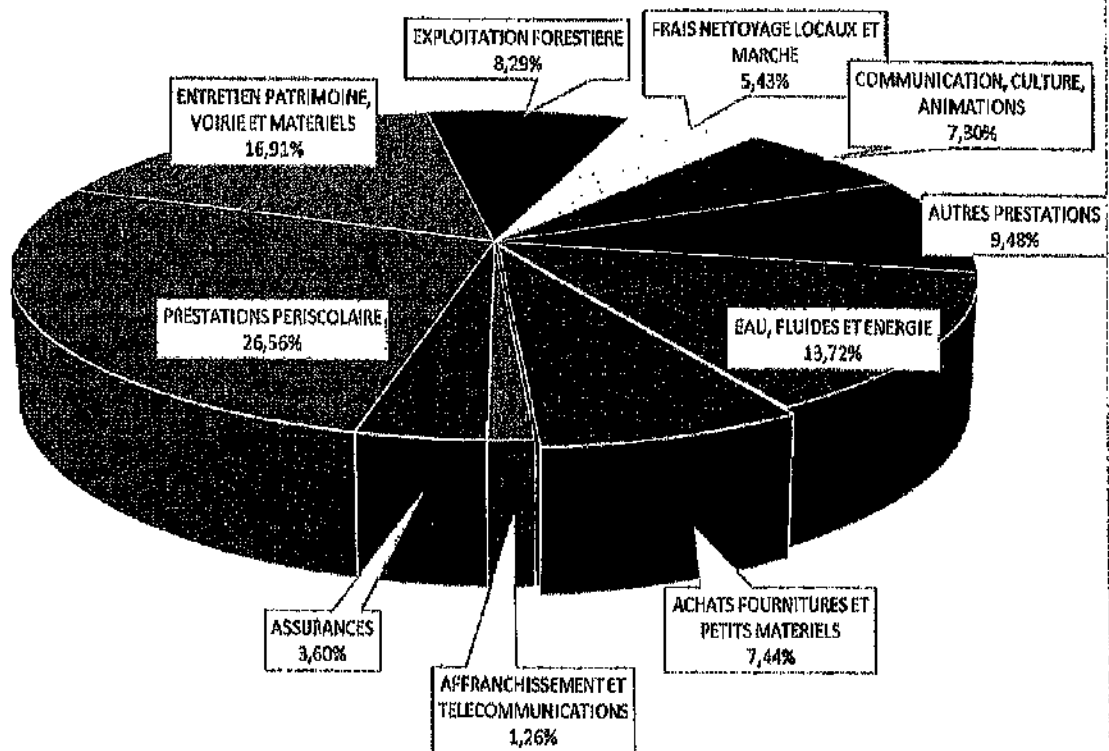
Les principales dépenses sur ce sous-chapitre sont donc les dépenses liées au fonctionnement du périscolaire (381 000 €), elles représentent 43 % du total des dépenses de ce sous-chapitre. Les autres postes de dépenses sont principalement les dépenses d'entretien du patrimoine communal : les terrains (28 000 €), les bâtiments (32 000 €), la voirie et les réseaux (64 000 €), les véhicules et le matériel (25 000 €), l'exploitation de la forêt communale (90 000 €) et les contrats de maintenance (100 000 €).

Les autres services extérieurs comprennent notamment les frais de nettoyage des locaux, les frais de garderie de la forêt communale, les frais de réception, les dépenses de communication ainsi que les frais postaux et de télécommunication. Les crédits inscrits restent stables par rapport au BP 2023 (- 0,81 %).

Les crédits affectés aux frais de nettoyage des locaux, qui constituent le poste de dépenses le plus important, sont de 70 000 €.

A noter enfin que les crédits dédiés à la communication, aux animations et aux réceptions, diminuent légèrement par rapport aux crédits inscrits au BP 2023 (- 1 000 €), pour s'élever à 49 500 €.

**BP 2024 : CHARGES A CARACTERE GENERAL : 1,472 M€ (hors impôts et taxes)**



Les impôts et taxes s'élèvent à 44 900 €, ils regroupent l'ensemble des taxes inhérentes à l'activité d'une ville (taxes foncières, droits d'auteur SACEM, taxes sur les véhicules...). Ces dépenses restent stables par rapport au BP 2023.

↳ **Chapitre 012 – charges de personnel : 1 432 000 € (+ 2,07 %) contre 1 403 000 € au BP 2023.**

Ce chapitre ne constitue plus le poste de dépenses le plus important du budget de fonctionnement avec 41,33 % des dépenses réelles de fonctionnement (p.m. en 2022, ce poste en constituait 42,90 %).

De budget primitif à budget primitif, ce chapitre augmente de 2,07 % compte tenu de l'application de la hausse de 2 % due au GVT (Grade – Vieillesse – Technicité). A noter qu'aucune création de poste n'est prévue cette année.

↳ **Chapitre 65 – autres charges de gestion courante : 459 000 € contre 446 204 € au BP 2023.** Les dépenses sur ce chapitre augmentent de 2,87 % compte tenu de la hausse de 8 000 € du montant de la participation de la Ville au budget du CCAS. Cette augmentation est destinée à couvrir les frais d'organisation de la fête des jubilaires ainsi que les dépenses liées aux cadeaux offerts à l'occasion des grands anniversaires. Ces dépenses étaient jusqu'à maintenant prises en charge par le budget de la Ville, dorénavant c'est le budget du CCAS qui les supportera.

A noter que les crédits affectés aux subventions aux associations restent stables par rapport aux crédits votés au BP 2023.

Les dépenses de ce chapitre se répartissent de la façon suivante :

INTITULE	BP 2023	BP 2024	Ecart en €	Ecart en %
Indemnités, frais de mission, cotisations sociales des élus, formation	107 900 €	111 900 €	+ 4 000 €	+ 3,71 %
Contributions aux organismes de regroupement	190 340 €	190 340 €	0 €	0,00 %
Subvention au CCAS	24 000 €	32 000 €	+ 8 000 €	+ 33,33 %
Subventions de fonctionnement	109 204 €	109 260 €	+ 56 €	+ 0,05 %
Prix concours fleurissement	6 500 €	6 500 €	0 €	0,00 %
Divers chapitre 65	8 260 €	9 000 €	+ 740 €	+ 8,96 %
<b>TOTAL</b>	<b>446 204 €</b>	<b>459 000 €</b>	<b>+ 12 796 €</b>	<b>+ 2,87 %</b>

↳ **Chapitre 66 – charges financières : elles passent de 29 500 € au BP 2023 à 44 000 € au BP 2024.** Elles comprennent essentiellement les intérêts de l'emprunt contracté en 2010 par la Ville de Turckheim pour la construction de l'Espace Rive Droite, ainsi que les



intérêts de l'emprunt de 1 000 000 € contracté l'année dernière, pour financer la construction du nouvel accueil périscolaire.

↳ **Chapitre 67 – charges exceptionnelles : 1 000 €.** Il s'agit de charges indépendantes des opérations de gestion courante, qui ne sont pas appelées à se renouveler dans le temps. Leur montant est identique aux crédits votés au BP 2023.

↳ **Chapitre 014 – atténuation de produits : 12 000 € contre 46 000 € au BP 2023.**  
Ce chapitre comptabilise les versements de produits et en particulier le prélèvement au titre de la Loi SRU, pour lequel la Ville n'aura pas à subir de prélèvement cette année.  
La principale dépense prévue cette année est le versement de la taxe additionnelle départementale de la taxe de séjour 2023 pour 8 500 €.

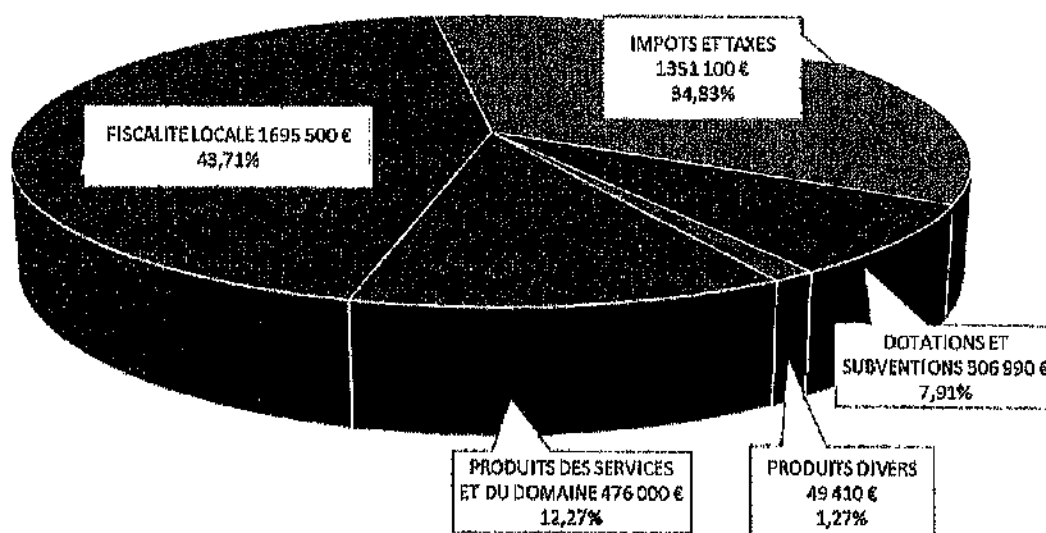
## 2 – Les recettes de fonctionnement : 4 862 997 €

Elles comportent :

- des opérations réelles qui correspondent à des encaissements effectifs de fonds et donnent lieu à des mouvements de trésorerie. Elles s'établissent à 3 879 000,19 €, hors résultat de fonctionnement reporté, en progression de 3,4 % par rapport aux crédits votés au BP 2023 (3 751 704 €). Elles représentent 79,8 % des recettes totales de la section de fonctionnement ;
- des opérations d'ordre pour un total de 22 000 € ;
- la reprise de l'excédent de fonctionnement reporté pour 961 996,81 €.

Les recettes réelles de fonctionnement se ventilent par chapitre comme suit :

**BP 2024 : RECETTES REELLES DE FONCTIONNEMENT : 3,879 M€**



## ↳ Chapitre 70 – produits des services du domaine et ventes diverses

Ils se montent à 431 000 € contre 405 000 € au BP 2023 soit une hausse prévisionnelle de 6,4 %. L'augmentation vient essentiellement des recettes du périscolaire (+ 17 000 €), et des remboursements de charges par les locataires pour les locaux mis en location par la Ville (+ 12 000 €), comme le nouvel accueil périscolaire.

Ce chapitre 70 regroupe les recettes habituelles des activités des services :

- les recettes d'exploitation : coupes de bois, concessions dans les cimetières, redevances d'occupation du domaine public, locations de droits de chasse et de pêche ;
- les recettes tarifaires : spectacles Espace Rive Droite et périscolaire

Voici les principales recettes :

INITITULE	BP 2023	BP 2024	Ecart en €	Ecart en %
Ventes de coupes de bois	130 000 €	120 000 €	- 10 000 €	- 7,7 %
Concessions cimetière	5 000 €	6 000 €	+ 1 000 €	+ 20 %
Droits de stationnement et d'occupation du domaine public	15 000 €	18 000 €	+ 3 000 €	+ 20 %
Locations de droits de chasse et de pêche	37 000 €	39 100 €	+ 2 100 €	+ 5,7 %
Redevances et droits des services à caractère culturel	7 000 €	7 000 €	0 €	0 %
Redevances et droits des services périscolaires	183 000 €	200 000 €	+ 17 000 €	+ 9,3 %
Remboursement de charges par des tiers	21 000,00 €	33 000 €	+ 12 000 €	+ 57,1 %

## ↳ Chapitre 73 – impôts et taxes

Ils s'élèvent à 1 351 100 € contre 1 352 000 € au BP 2023 soit une diminution de 0,07 %.

Les quatre composantes de ce chapitre sont :

- l'attribution de compensation qui s'élève à 1 144 000,00 €. Elle est versée par Colmar Agglomération sur la base du produit de la taxe professionnelle que percevait la Ville en 2003 avant la création de la communauté d'agglomération, déduction faite des charges transférées. Son montant s'est stabilisé depuis 2023.
- la dotation de solidarité communautaire prévue à hauteur de 125 000 €, (montant identique au montant inscrit BP 2023). Il s'agit d'une dotation facultative instituée par Colmar Agglomération au bénéfice des communes membres. Son mode de calcul s'appuie sur l'évolution des bases des recettes fiscales économiques sur le territoire de chaque commune membre
- le Fonds National de Garantie Individuelle des Ressources (FNGIR) : 7 100 €
- Le Fonds départemental de péréquation des droits de mutation : 75 000 €

## 🔗 Chapitre 731 – fiscalité locale

**Le montant prévu s'élève à 1 695 500 €, contre 1 620 400 € au BP 2023, soit une augmentation de 4,6 %.**

**Le produit fiscal des contributions directes** (taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties et taxe d'habitation sur les résidences secondaires) s'élèverait à **1 386 000 €** (contre 1 330 000 € inscrits au BP 2023), en tenant compte de la revalorisation nominale de 3,9 % des bases fiscales des taxes foncières et de la taxe d'habitation appliquée aux résidences secondaires et de la hausse des 3 taux de fiscalité locale.

Comme évoqué en préambule, il vous est proposé cette année d'augmenter les 3 taux de ces contributions de 1,1 %, après 5 années de stabilité, afin d'anticiper le financement des projets d'investissement sur les années à venir qui seront indispensables au développement de Turckheim. En prenant les bases prévisionnelles des impôts locaux fournies par la DDFIP du Haut-Rhin, cette hausse apporterait un produit supplémentaire de 16 000 €.

Soit un taux de taxe foncière sur le bâti qui passerait de 23,52 % à 23,78 %, un taux de taxe foncière sur le non-bâti qui passerait de 34,59 % à 34,97 % et un taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à la résidence principale qui passerait de 11,84 à 11,97 %.

A ces produits s'ajoutent :

- la taxe sur les pylônes électriques qui s'élève à un montant prévisionnel de 160 000 € (150 000 € au BP 2023) ;
- la taxe sur la consommation finale d'électricité avec une proposition d'inscription budgétaire de 75 000 € (73 400 € au BP 2023) ;
- la taxe de séjour s'élèverait à 61 500,00 € en 2024 (au lieu de 55 000 € budgétés au BP 2023). Pour mémoire, la ville de Turckheim a perçu 81 911 € en 2023 ;
- les droits de place du marché hebdomadaire Place de la République : 13 000 € (en hausse par rapport au montant budgété de 12 000 € au BP 2023)

## 🔗 Chapitre 74 – dotations et participations

Les recettes de ce chapitre passent de 306 700 € inscrits au BP 2023 à **306 990,19 € au BP 2024**. **Les dotations versées par l'Etat ou d'autres organismes, inscrites dans ce chapitre, sont composées comme suit :**

- la dotation forfaitaire : 56 500 € (56 700 € au BP 2023)
- la dotation de solidarité rurale : 151 000 € (145 000 € au BP 2023)
- l'aide de la CAF au financement des activités périscolaires : 38 000 € (38 000 € au BP 2023)
- les compensations au titre des exonérations de taxes locales : 21 000 € (21 000 € au BP 2023)
- l'attribution du fonds départemental de péréquation de la taxe professionnelle : 29 000,19 € (28 000 € au BP 2023)
- le versement du FCTVA récupérable sur les dépenses de fonctionnement : 10 000 € (10 000 € au BP 2023)

- aides diverses : 1 490 €

↳ **Chapitre 75 – autres produits de gestion courante** : passent de 55 000 € en 2023 à 75 000 € au BP 2024 soit une hausse de 36,4 %.

Il s'agit principalement des revenus des immeubles estimés à 65 000 €, *contre 45 000 € inscrits au BP 2023*. La mise en location du nouvel accueil périscolaire et la location des chalets aux marchés de Pâques et de Noël expliquent cette hausse.

↳ **Chapitre 76 et 77 – Produits financiers et produits exceptionnels** : 7 410 €

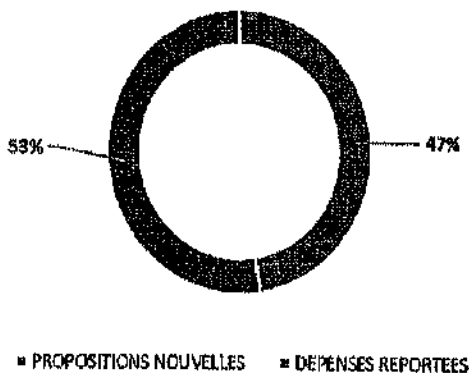
↳ **Chapitre 013 – atténuations de charges** : 12 000 €

Ce chapitre enregistre les remboursements sur rémunérations effectués par les mutuelles, et principalement le remboursement des indemnités journalières de maladie que la collectivité a payé à son personnel.

## II – LA SECTION D'INVESTISSEMENT

### 1 – Les dépenses d'investissement

DEPENSES D'INVESTISSEMENT : 4 989 449 €



Les propositions nouvelles s'élèvent à 2 364 833,71 €, - 48 % par rapport au BP 2023 (4 887 010,13 €).

Les dépenses d'investissement se répartissent comme suit :

↳ **Chapitre 16 – emprunts et dettes assimilés** : 111 500 €

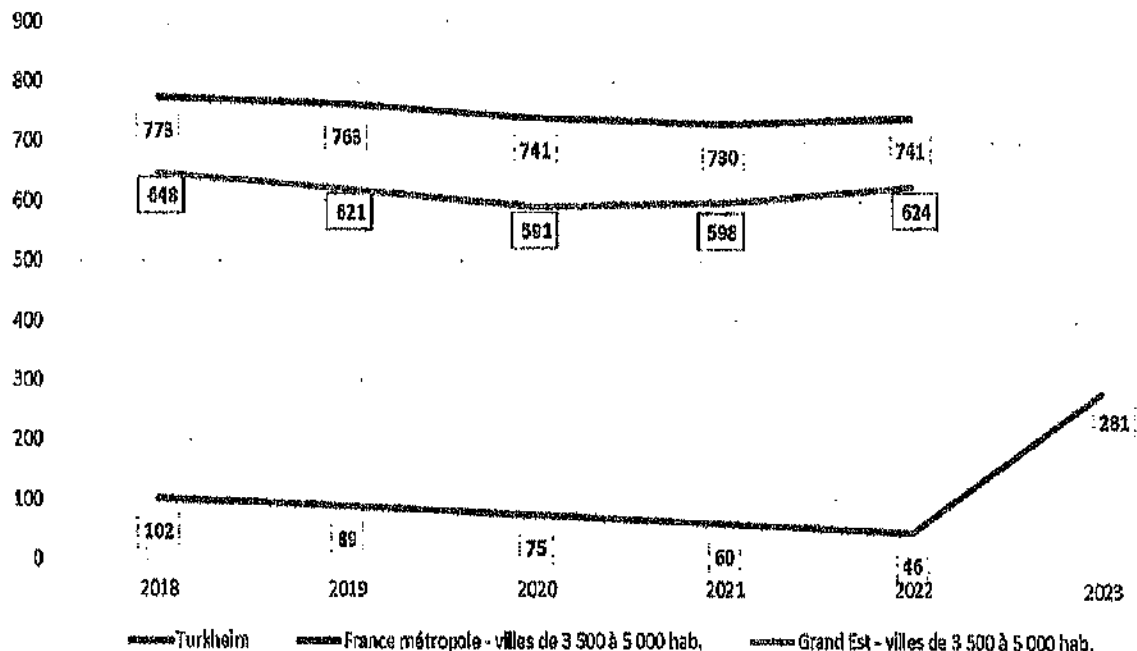
Ce chapitre comprend le remboursement en capital de la dette et les cautions à verser aux locataires des logements communaux, lors de leur départ.

Le capital des emprunts restant à rembourser au 01/01/2024 s'élève à 1 095 759,93 € :

- Prêt Espace Rive Droite : capital restant à rembourser : 120 449,26 €, durée restante de remboursement : 2 ans
- Prêt accueil périscolaire : capital restant à rembourser : 975 310,67 €, durée restante de remboursement : 14,5 ans

La capacité de désendettement pour la Ville de Turckheim est d'une année, alors que la capacité moyenne de désendettement des communes de 3 500 à moins de 5 000 hab. en 2022 était de 3 ans et 7 mois.

Evolution de l'en-cours de la dette par habitant (en €)



- ↳ **Chapitres 20, 21, 23 et 45 – les nouvelles dépenses d'équipement 2024 s'élèvent à 2 151 333,71 € contre 4 433 010,13 € au BP 2023. Cette inscription prévisionnelle sera complétée par les crédits 2023 qui ont fait l'objet de reports (p.m. 2 624 615,29 €). Soit un total de 4 775 949 € de crédits qui vont permettre de financer les programmes d'investissement déjà arrêtés et ceux à venir. Ce qui représente un montant de 1 195 € par habitant contre 1 788 € en 2023. A titre de comparaison, le montant moyen par habitant était de 346 € en 2022 pour les communes de 3 500 € à 10 000 hab.**

Sans atteindre le volume record des dépenses d'équipement inscrites en 2023, le niveau d'investissement prévu en 2024 reste cependant au-dessus de la moyenne de ces dernières années, il démontre la continuité des efforts d'investissement de la Ville de Turckheim.

- ↳ **Les opérations d'ordre : 102 000 €**

Les investissements nouveaux s'articulent comme suit :

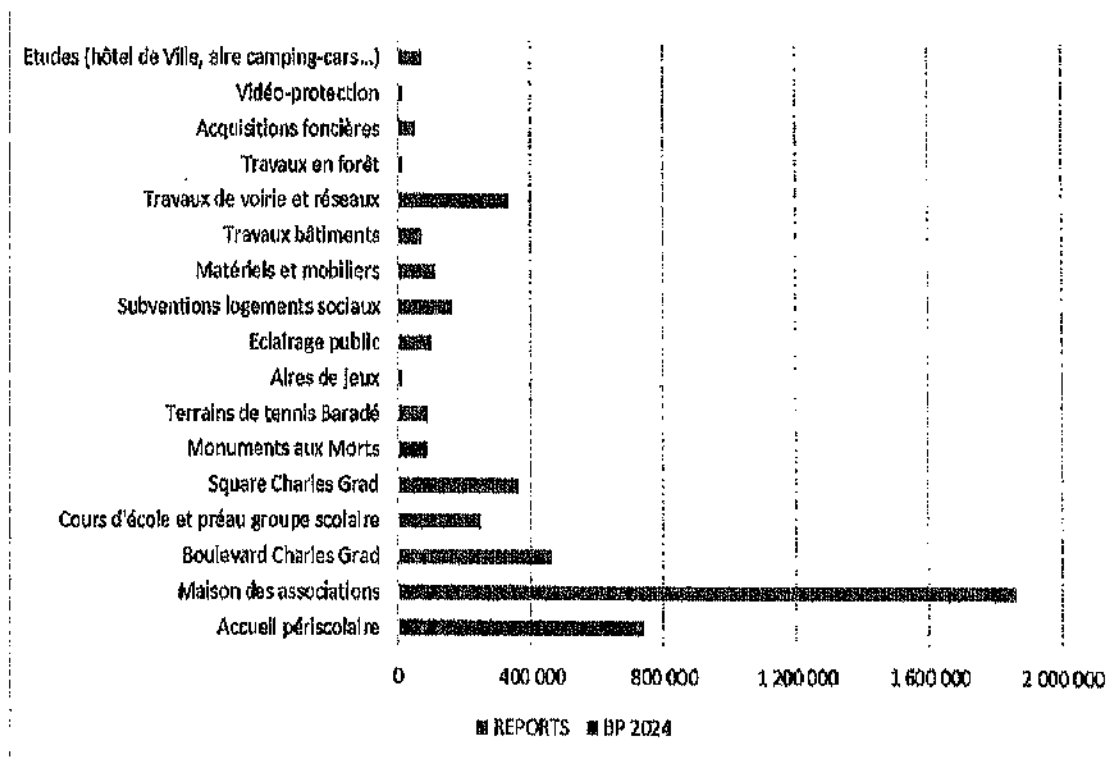
a) Les dépenses globalisées

- |  |                     |
|--|---------------------|
| ▪ Frais d'études :   | 42 999,71 €         |
| ▪ Frais d'insertion :  | 3 000,00 €          |
| ▪ Acquisition et développement de logiciels informatiques  | 5 000,00 €          |
| ▪ Acquisition de terrains  | 28 500,00 €         |
| ▪ Assistance MO mise en place vidéo-protection   | 12 240,00 €         |
| ▪ Travaux d'aménagement des aires de jeux  | 10 000,00 €         |
| ▪ Rénovation terrains de tennis site Baradé  | 91 000,00 €         |
| ▪ Subvention 38 logements sociaux HHA site Schwindenhammer   | 110 000,00 €        |
| ▪ <b>Équipement en matériel informatique, matériel technique et mobilier de bureau et autres :</b>   | <b>75 094,00 €</b>  |
| <i>Acquisition d'un véhicule léger et de divers matériels pour les services techniques - acquisition de mobiliers et divers matériels pour les services administratifs - matériel informatique...</i>  |                     |
| ▪ <b>Travaux de voirie</b>   | <b>230 500,00 €</b> |
| <i>Travaux de réfection des chemins ruraux - Travaux d'investissement en forêt - Divers travaux de voirie urbaine - Travaux d'amélioration de l'éclairage public rue des Vignerons, Quai Docteur Pflieger et route des Trois Epis - Travaux de réfection des bâtiments municipaux - Travaux de sécurité incendie (hydrants)...</i> |                     |
| ▪ <b>Travaux sur les bâtiments</b>   | <b>69 000,00 €</b>  |
| <i>Travaux de rénovation salle de classe - Travaux de réfection de la toiture du local quilles - Création entrée est cimetière - Installation chaudière Maison Forestière...</i>   |                     |

b) Les dépenses d'équipement individualisées

Ce sont celles qui sont déclinées par opérations en raison, en général, de leur importance, mais aussi pour assurer un suivi financier spécifique, notamment par leur mise en œuvre sur plusieurs années :

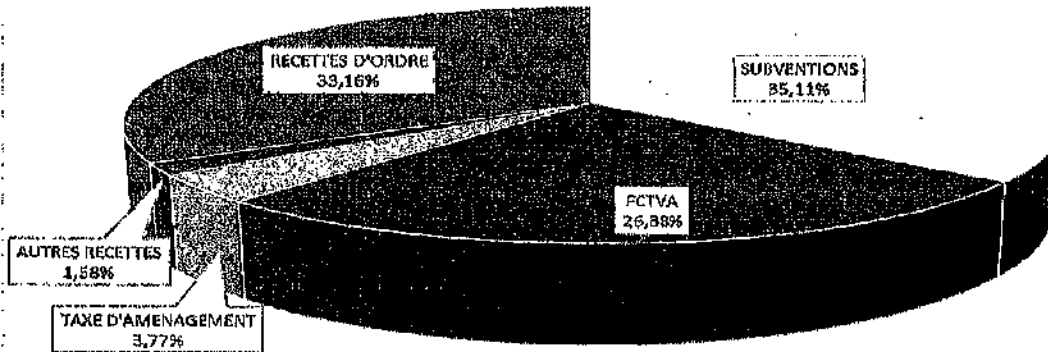
- **Opération n° 404 – Aménagement de l'accueil périscolaire**  
*(pour mémoire s'ajoute un report de crédits de 459 563,59 €)* (travaux) 280 000 €
- **Opération n° 330 – Rénovation et mise aux normes du Foyer André**  
*(pour mémoire s'ajoute un report de crédits de 1 313 403,60 €)* (travaux) 550 000 €
- **Opération n° 512 – Aménagement Parking Charles Grad** 359 000 €
- **Opération n° 513 – Aménagement parc monument aux morts** 85 000 €
- **Opération n° 407 – Aménagement cours d'école et création d'un préau**  
*(pour mémoire s'ajoute un report de crédits de 47 400 €)* travaux : 200 000 €



## 2 - Les recettes d'investissement : 4 989 449 €

Les recettes de l'exercice s'élèvent à 1 326 836,71 € (p.m. en 2023, elles s'établissent à 3 588 207 €).

**RECETTES D'INVESTISSEMENT 2024 : 1 826 836,71 €**



Elles se répartissent comme suit :

- Fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée **350 000,00 €**
- Taxe d'aménagement **50 000,00 €**
- **Subventions d'équipement** **465 837,00 €**  
*CEA : 200 000 € travaux d'aménagement accueil périscolaire – Région Grand Est : 74 970 € travaux d'aménagement accueil périscolaire – Région Grand Est : 165 896 € travaux rénovation Foyer André – Territoire d'Energie Alsace : 10 277 € pour la rénovation de l'éclairage public du Centre-Ville – Association Familiale : 10 000 € pour la rénovation des terrains de tennis*
- **Autres recettes** **20 999,71 €**

**Les recettes d'ordre budgétaire : 440 000,00 €**

Elles sont constituées :

*des amortissements des immobilisations : 360 000,00 €*  
*des opérations d'ordre patrimoniale : 80 000,00 €*

**3 – La reprise des restes à réaliser 2023**

Le montant des restes à réaliser tels qu'ils ont été arrêtés par le conseil municipal, lors de l'approbation du compte financier unique 2023, sont les suivants :

**Dépenses : 2 624 615,29 €**

**Recettes : 1 211 478 €**

Le besoin de financement des restes à réaliser s'élève donc à **1 413 137,29 €** (restes à réaliser en dépenses - restes à réaliser en recettes), il est couvert par :

- la reprise au BP 2024 de l'excédent d'investissement de 2023 soit : **480 415,71 €**
- et la part de l'excédent de fonctionnement affecté soit : **932 721,58 €**



### III – EQUILIBRE GLOBAL DU BUDGET

L'équilibre global du budget est assuré par le virement de la section de fonctionnement vers la section d'investissement d'un montant de 1 037 997 €.

#### a) L'évolution de l'autofinancement

L'autofinancement brut de l'exercice (recettes réelles – dépenses réelles), qui correspond à l'épargne brute dégagée par la section de fonctionnement du budget pour financer les dépenses d'investissement, s'élève à 414 000,19 € contre 380 000 € au BP 2023.

#### b) La reprise de l'excédent de fonctionnement

L'excédent total de fonctionnement constaté au compte financier unique 2023 s'élève à 1 894 718,39 €. Sur cet excédent, 932 721,58 € ont dû être affectés au financement des restes à réaliser (compte 1068).

Par conséquent il est proposé de reprendre au Budget Primitif 2024 le solde qui s'élève à 961 996,81 € (*p.m. en 2023, ce montant était de 1 198 803,13 €*), à l'article 002 – résultat de fonctionnement reporté.

#### c) La réalisation d'un emprunt reporté

Il est prévu de réaliser en 2024, un prêt reporté de 135 000 € à taux zéro contracté avec la CAF du Haut Rhin pour une période de 10 ans, d'un montant égal à la subvention qui a été accordée. Le contrat de prêt a été signé le 24 mai 2022, dans le cadre de la convention d'objectifs et de financement des travaux d'aménagement du nouvel accueil périscolaire, et sera encaissé une fois les travaux terminés.

### IV – FONGIBILITE DES CREDITS

Le Conseil Municipal est informé que consécutivement au passage à la nomenclature comptable M57, la Ville de Turckheim est amenée à définir une politique de fongibilité des crédits pour les sections de fonctionnement et d'investissement.

Ladite instruction M57 donne la possibilité à l'exécutif, sur autorisation de l'assemblée délibérante, de procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre au sein de la même section, dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de chaque section, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel.

Cette fongibilité dite asymétrique permet notamment d'ajuster, dès que le besoin apparaît, la répartition des crédits sans modifier le montant global des sections. Elle permet aussi de réaliser sans attendre des opérations purement techniques. Ces dispositions contribuent à améliorer l'efficacité de l'exécution budgétaire et la réactivité opérationnelle.

L'assemblée délibérante est informée, alors, des virements de crédits opérés lors de sa plus proche séance, dans les mêmes conditions que la revue des décisions prises dans le cadre de l'article L2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

Ainsi, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre au sein de la même section, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chaque section et à signer tout document s'y rapportant.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Après en avoir délibéré

par 26 voix pour dont 3 procurations (Antoine OLRY, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),

0 voix contre, 0 abstention,

- **ADOPTÉ** le Budget Primitif de l'exercice 2024 au montant en équilibre comme suit, crédits et opérations antérieures reportés compris :
  - Section de Fonctionnement 4 862 997 €
  - Section d'Investissement 4 989 449 €
- **VOTE** les crédits par chapitre et pour information par « opération d'équipement ».
- **DECIDE** d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% du montant des dépenses réelles de chacune des sections (fonctionnement et investissement) déterminées à l'occasion du budget ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous document s'y rapportant.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5 avril 2024....  
et de la transmission en Préfecture le .5 avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le .5 avril 2024.....



Benoît SCHLUSSEL  
Maire

**POINT 8 – FIXATION DES TAUX DE FISCALITE DIRECTE LOCALE POUR L'ANNEE 2024 (7.2)**

**Rapporteur** : Monsieur François LALLEMAND, Adjoint au Maire

Conformément à l'article 1636 B Sexies du Code Général des Impôts (CGI), « les conseils municipaux ... votent chaque année les taux des taxes foncières... ».

Monsieur LALLEMAND présente l'état 1259 comportant les bases prévisionnelles, les produits prévisionnels de référence, les allocations compensatrices et mécanismes d'équilibre des réformes fiscales.

Le taux de la taxe d'habitation, figé de 2020 à 2022, est de nouveau voté depuis 2023. Cette taxe ne concerne plus que les résidences secondaires, les locaux meublés non affectés à l'habitation principale et, sur délibération, les logements vacants depuis plus de deux ans. Pour mémoire, le conseil municipal a décidé, en séance du 21 septembre 2023, de majorer ce taux de 30 % comme le décret n°2023-822 du 25 août 2023 l'autorise.

Le produit fiscal est déterminé par l'application des taux aux bases nettes d'imposition des taxes foncières et de la taxe d'habitation, dont la variation nominale a été fixée à 3,9 % pour l'année 2024 (calculée en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre les mois de novembre 2022 et 2023).

Il est proposé pour 2024 d'augmenter les taux d'imposition de 1,1 %, afin de pouvoir équilibrer le Budget Primitif 2024 et de financer le programme d'investissements. Pour rappel la dernière augmentation des taux communaux des taxes locales a été votée en 2018.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Après en avoir délibéré**

**par 26 voix pour dont 3 procurations (Antoine OLRV, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),**

**0 voix contre, 0 abstention,**

Vu les articles 1636 B *sexies* à 1636 B *undecies* et 1639 A du code général des impôts,

→ **DÉCIDE** de fixer les taux communaux pour l'année 2024 comme suit :

➤ Taxe foncière sur les propriétés bâties	23,78 %
➤ Taxe foncière sur les propriétés non bâties	34,97 %
➤ Taxe d'habitation	9,21 %

- **CHARGE** Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et de transmettre l'état 1259 complété à la direction départementale des finances publiques, accompagné d'une copie de la présente décision.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5. avril 2024....  
et de la transmission en Préfecture le ..5. avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le .5. avril 2024.....

Benoît SCHLUSSEL  
Maire



**POINT 9 – PROGRAMME DE RENOVATION DE L'ECLAIRAGE PUBLIC POUR L'ANNEE 2024 ET DEMANDE DE SUBVENTION (8.3)**

Rapporteur : Monsieur Daniel SCHOEPPF, Adjoint au Maire

Soucieuse de s'inscrire dans une démarche résolument tournée vers le développement durable et la transition énergétique, la Ville de Turckheim a lancé en 2020 une réflexion sur la réduction de la pollution lumineuse et la réduction de la consommation d'électricité de son éclairage public.

La Ville de Turckheim a sollicité VIALIS, gestionnaire de son réseau d'éclairage public, pour l'aider dans cette démarche.

Les deux premières tranches 2021 et 2022 ont consisté à remplacer l'ensemble des éclairages publics existants dans le quartier Est par des luminaires répondant aux dernières normes fixées par l'Etat en matière de prévention, de réduction et de limitation des nuisances lumineuses (arrêté du 27 décembre 2018).

Le programme pour l'année 2023 dont les travaux seront réalisés en avril 2024, consiste au remplacement de luminaires des rues du Centre-Ville.

Pour l'année 2024, il vous est proposé la rénovation de l'éclairage public du Quai du Docteur Pflieger et de la route des Trois-Epis.

Pour le Quai du Docteur Pflieger, cela implique le remplacement de 23 luminaires suspendus, et pour la route des Trois-Epis, il s'agira de remplacer 19 luminaires avec leur mât, pour un total de 44 593,70 € H.T (53 512,44 € TTC).

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Après en avoir délibéré**

**par 26 voix pour dont 3 procurations (Antoine OLRV, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),**

**0 voix contre, 0 abstention,**

- **VALIDE** le programme 2024 de remplacement et de modernisation de l'éclairage public tel qu'énoncé dans le présent rapport pour un montant total de 44 593,70 € HT ;
- **SOLLICITE** une subvention auprès du Syndicat Territoire d'Energie Alsace au titre des travaux de rénovation de l'éclairage public ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou son représentant de solliciter la subvention mentionnée, et de signer tous les documents et pièces nécessaires à la mise en œuvre de ce programme.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le 5 avril 2024 ....  
et de la transmission en Préfecture le 5 avril 2024 .....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le 5 avril 2024 .....

Benoît SCHLUSSEL  
Maire



**POINT 10 - REAMENAGEMENT DU SQUARE CHARLES GRAD : VALIDATION DE L'APD ET DEMANDE DE SUBVENTION (8.3)**

Rapporteur : Monsieur Benoît SCHLUSSEL, Maire

Dans le cadre de la refonte du réseau bus de la Trace, prévue pour le mois de septembre 2024, Colmar Agglomération va entreprendre des travaux sur les arrêts de bus.

Ainsi, l'arrêt « République », qui sera le terminus de la nouvelle ligne C, reliant Turckheim à Sainte-Croix-en-Plaine, devra être aménagé différemment.

Entre deux rotations, le bus doit faire une halte technique. A ce jour, la configuration de l'arrêt « République », sur la chaussée, est trop contraignante et peu sécurisante pour les nombreux véhicules qui empruntent le boulevard Charles Grad. Colmar Agglomération a donc prévu de décaler le terminus du bus, qui sera désormais en retrait de la chaussée et qui empiètera sur le parking Charles Grad situé à proximité du Monument aux Morts.

Compte tenu de cette modification, la Ville de Turckheim a décidé de réaménager ce parking en procédant également à un changement de monument. Le Monument aux Morts céderait sa place à la stèle représentant Charles Grad.

L'Avant-Projet Définitif (APD) réalisé par le bureau d'études OTE et l'atelier de paysage GALLOIS-CURIE, maîtres d'œuvre de l'opération, consiste en :

- la création d'un parking comprenant 27 emplacements (contre 12 actuellement), en revêtement de type pavés drainants, avec entrée et sortie par la rue du Maréchal de Lattre,
- la repose de la stèle Charles Grad à l'extrémité Ouest du parking, à proximité des feux tricolores,
- l'aménagement d'un espace vert avec tables et bancs à l'arrière, à proximité de la Fecht,
- la dépose et le transfert du Monument aux Morts et de la plaque du Souvenir dans le parc de la Maison des Associations, au 25 rue du Conseil ; une stèle commémorative reprenant le nom des soldats et victimes civiles originaires de Turckheim, morts durant les deux guerres, sera également mise en place dans le parc.

Le coût prévisionnel des travaux s'élève à 422 600,00 € HT, dont 75 000,00 € H.T. correspondant au transfert et à la repose du Monument aux Morts.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
**Après en avoir délibéré**  
**par 26 voix pour dont 3 procurations (Antoine OLRY, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),**  
**0 voix contre, 0 abstention,**

→ **APPROUVE** l'Avant-Projet Définitif de ce projet pour un montant de 422 600,00 € H.T., soit 507 120,00 € TTC.

**SOLLICITE** les subventions correspondantes ;

→ **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document de nature administrative, technique ou financière dans le cadre de ce projet.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5 avril 2024...  
et de la transmission en Préfecture le .5 avril 2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le 5 avril 2024.....



Benoît SCHLUSSEL  
Maire



**POINT 11 – LOCATION D'UN ANCIEN GARAGE COMMUNAL SITUÉ RUE WICKRAM (3.3.2)**

Rapporteur : Monsieur Benoît SCHLUSSEL, Maire

Madame Véronique MAIGNAN, gérante de la SAS PMZ, a présenté une demande en vue de louer un local municipal inoccupé, situé rue Wickram, correspondant à l'ancien garage de la Police Municipale, sur la parcelle cadastrée section 07 n° 43, afin de servir de garage à cycles pour les clients de l'hôtel « Le Berceau du Vigneron ».

Le loyer mensuel proposé serait de 50 euros, pour un local d'une surface de 15 m<sup>2</sup>.

Le projet de contrat de location avec la SAS PMZ est joint en annexe de la présente délibération.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Après en avoir délibéré**

**par 26 voix pour dont 3 procurations (Antoine OLRY, Victorine HARTMANN et Claudia RENEL),**

**0 voix contre, 0 abstention,**

- **APPROUVE** le contrat de location entre la Ville de Turckheim et Madame Véronique MAIGNAN, représentant la SAS PMZ, pour la location d'un local communal, situé rue Wickram, sur la parcelle cadastrée section 07 n° 43, à Turckheim.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le présent contrat de location ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5 avril.2024....  
et de la transmission en Préfecture le .5 avril.2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le .5 avril.2024.....



48

Benoît SCHLUSSEL  
Maire

# CONTRAT DE LOCATION

## LOCAUX VACANTS

*Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O. 24/07/94)*

Le présent contrat de location est composé

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables

- *Entre les soussignés, ci-après dénommés « le bailleur » et « le locataire », il a été fait et convenu ce qui suit :*

### • 1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1.1. BAILLEUR

**VILLE DE TURCKHEIM**

6 rue du Conseil – 638230 TURCKHEIM

Représentée par son maire, Benoît SCHLUSSEL,

dûment autorisé par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2024.

#### 1.2. LOCATAIRE

SAS PMZ, Hôtel Berceau du Vigneron, Madame Véronique MAIGNAN, domiciliée 4 rue du Tir à Turckheim.

#### 1.3. LOCAUX LOUES

**Adresse :**

Rue Wickram, dans l'ancien garage de la Police Municipale, sur la parcelle cadastrée section 07 n° 43–68230 TURCKHEIM

**Descriptif :**

Local nu comportant une seule pièce de 15 m<sup>2</sup>, sans aucun équipement.

**Destination des locaux :** garage à cycles

#### 1.4. DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(cf. paragraphe 2 des CONDITIONS GENERALES - durée du bail)

**Durée :** 1 an renouvelable

**Date de prise d'effet du bail :** 1<sup>er</sup> avril 2024

**Date d'échéance du bail :** 30 mars 2025 renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation de l'une des parties

### 1.5. LOYER - REVISION

Montant du loyer : 50,00 € par mois, d'avance le premier jour du terme (entre le 1<sup>er</sup> et le 5).

- Révision : le loyer sera révisé chaque année, avec effet du 1<sup>er</sup> avril, selon l'indice de référence des loyers en vigueur créé par la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 (article 9).
- Valeur de l'indice de référence : 142,06 (quatrième trimestre 2023)

### 1.6. CHARGES

Sans objet.

### 1.7. CLAUSE RESOLUTOIRE

Le contrat de location peut être résilié de plein droit en cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes précisés ci-dessus, ou de non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force jugée.

### 1.8. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Le locataire renonce expressément à se prévaloir de toute baisse de loyer consécutive à une baisse de l'indice de référence.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé en respectant un préavis de 3 mois.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, en respectant un préavis de 3 mois, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

## CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VACANTS

*Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994(J.O.24/07/94)*

### 2 - CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents, au **LOCATAIRE** qui accepte, les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le **LOCATAIRE** déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît, en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au **BAILLEUR** l'existence de son conjoint, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

### 2.1. DUREE DU BAIL (articles 10 et 11)

Les deux sous-paragraphes suivants ne concernent pas le bail de huit ans.

**2.1.1.** - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

**2.1.2.** - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'au terme de l'article 11

- si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** se réalise, le **BAILLEUR** confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au **LOCATAIRE** deux mois avant le terme du bail, ce délai courant du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification ;

- si la réalisation de l'événement invoqué par le **BAILLEUR** est différée, le **BAILLEUR** pourra proposer au **LOCATAIRE** de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

- et si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

### 2.2 DESTINATION DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION

Le **LOCATAIRE** s'interdit expressément

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;

- d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le **LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le **BAILLEUR** ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

- de faire occuper les locaux loués, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;

- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du **BAILLEUR**, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du **BAILLEUR** ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

### 2.3. OBLIGATIONS DES PARTIES (articles 6 et 7)

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **LOCATAIRE** s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

**2.3.1.** - Le **LOCATAIRE** devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les mêmes réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état.

**2.3.2.** - Le **LOCATAIRE** devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le

petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de classe (entretien qui incombe en totalité au locataire) sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le **LOCATAIRE** s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le **BAILLEUR** avec une entreprise spécialisée. Le **LOCATAIRE** devra également faire nettoyer à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués, et fournir au **BAILLEUR** les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré ou si le **LOCATAIRE** ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le **BAILLEUR** pourra y faire procéder lui-même aux frais du **LOCATAIRE**. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au **LOCATAIRE**, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du **BAILLEUR**.

**2.3.3.** - Le **LOCATAIRE** devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de gros meubles meublants en quantité, qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des présentes.

**2.3.4.** - Le **LOCATAIRE** ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du **BAILLEUR** ou de son mandataire et, dans ce dernier cas, les travaux devront être exécutés par les entrepreneurs et sous la direction de l'architecte du **BAILLEUR**, le coût des travaux autorisés et les honoraires d'architecte restant à la charge du **LOCATAIRE**. Il ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance. Tous les embellissements ou améliorations faits par le **LOCATAIRE**, notamment verrous, sonneries, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, armoires et planches fixées aux murs, glaces et tablettes fixées aux murs et aux portes, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau, resteront acquis au **BAILLEUR** sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au **BAILLEUR** d'exiger la remise en l'état primitif pour tout ou partie, aux frais du **LOCATAIRE**.

Le bailleur a la faculté d'exiger, aux frais du **LOCATAIRE**, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et de l'immeuble en général.

**2.3.5.** - Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, dans le cadre des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil.

Le **LOCATAIRE** devra laisser visiter les locaux loués par le **BAILLEUR** ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le **LOCATAIRE** en ait été préalablement averti.

**2.3.6.** - Le **LOCATAIRE** est tenu

- d'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau et d'explosion ;

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le **BAILLEUR** et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, avec mention de priorité pour le **BAILLEUR** des sommes assurées. Il devra justifier de cette assurance au **BAILLEUR** lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au **BAILLEUR** chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeure infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa carence. Il sera, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**2.3.7 - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage et du paiement du coût de cet entretien à sa charge par la production des factures acquittées.**

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.)

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il sera, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

**2.3.8 - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensille, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble.**

Il devra faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des animaux de première catégorie, en application de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999.

**2.3.9 - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.**

**2.3.10 - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que**

les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût se ferait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.11 - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vidier les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.**

**2.3.12 - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux résultant de cas de force majeure ou par suite de gel, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.**

**2.3.13 - Le LOCATAIRE ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes, le BAILLEUR ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.**

**2.3.14 - Au cas où le BAILLEUR désirerait l'installation de plaques indicatrices (boîtes aux lettres, parlaphone, sonnette etc.), celle-ci sera à la charge du LOCATAIRE. Le LOCATAIRE ne pourra apposer aucune plaque ni écriteaux sans l'autorisation du BAILLEUR.**

**2.3.15 - En cas d'installation d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble ou s'il en existe déjà une, le LOCATAIRE devra se brancher obligatoirement sur elle, s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle, et ce, moyennant le paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne, et d'une prestation annuelle pour frais d'entretien, remplacement ou autre.**

**2.3.16 - Le BAILLEUR pourra remplacer le gardien ou l'employé d'immeuble éventuellement chargé de l'entretien, par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits de ce gardien ou employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.**

**2.3.17 - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui lui seront précisées par le BAILLEUR ou, à défaut d'accord, entre 17 heures et 19 heures. Il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.**

**2.3.18 - Le LOCATAIRE et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu, chez le mandataire du BAILLEUR, communication des clauses non contraires aux présentes et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes.**

**2.3.19 - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra payer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.**

L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

**2.3.20 - De son côté, le BAILLEUR est obligé**

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;

- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

#### 2.4. LOYER

2.4.1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au LOCATAIRE.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR ou à son mandataire, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

2.4.2 - REFERENCES article 19 de la loi du 6 juillet 1989. Lorsqu'elles sont rendues obligatoires, les références nécessaires à la justification du loyer sont précisées dans le document ci annexé. Conformément à la loi, l'article 19 est ci-après littéralement rapporté

Article 19 - « Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois.

Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

#### 2.5. REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national de référence des loyers publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

#### 2.6. DÉPÔT DE GARANTIE (article 22)

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

#### 2.7. ETAT DES LIEUX (article 3)

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties à frais partagés par moitié, lors de la remise et de la restitution des clés. Cet état des lieux demeure joint aux présentes.

A défaut d'état des lieux établi amiablement, celui-ci sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'huissier devant aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 173 1 du

les charges et prestations récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

2.8.2 - Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Ces demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3 - Le LOCATAIRE acquitte les frais d'abonnement, de branchement et autres, ainsi que tous ceux pouvant résulter du remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage, et autres collectifs.

#### 2.9. RENOUELEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en oeuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvelle par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

#### 2.10. RESILIATION - CONGE (articles 12 et 15)

##### 2.10.1 - Résiliation du bail

###### 2.10.1.1 - Par le LOCATAIRE :

- avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;
- avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué (en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile, s'il est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion).

###### 2.10.1.2 - Par le BAILLEUR :

- en application des « CLAUSES RESOLUTOIRES » ci-après foncées ;
- ou judiciairement pour toute infraction aux clauses et dispositions des présentes

Le contrat de location est résilié de plein droit, savoir

- par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE- DÉCÈS DU LOCATAIRE » ;
- en cas d'inexécution des obligations du LOCATAIRE pour non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ;
- à défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs par le LOCATAIRE dans les conditions ci-dessus définies.

###### 2.10.1.3 - Forme

La résiliation en cours de bail par le BAILLEUR doit faire l'objet d'un commandement par acte d'huissier

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

###### 2.10.2 - Congé

###### 2.10.2.1 - Forme - Préavis

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; - ou par notification par acte d'huissier, savoir
- par le LOCATAIRE sous réserve d'un préavis de TROIS MOIS (ramené à UN MOIS dans l'un des cas prévus au paragraphe 2. 10. 1. ci-dessus) ;
- par le BAILLEUR sous réserve d'un préavis de SIX MOIS

Code civil ne peut être invoqué par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

## 2.8. CHARGES (article 23)

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire) ;
- en vu de la vente du logement (prix, conditions de la vente. Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis) ;
- sur un motif légitime et sérieux

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le BAILLEUR ou avec son accord par un autre locataire.

Pour le bail de huit ans, article 28 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, si à l'expiration du contrat le locataire est âgé de plus de soixante cinq ans ou handicapé - visé au 2° de l'article 27 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 - il bénéficiera du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4 de ladite loi, observation faite que le loyer sera fixé selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et non à la surface corrigée.

2.10.2.2 - Computation du délai. Le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

2.10.2.3 - Expiration du délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

## 2.11. ABANDON DE DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE (articles 14)

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE ou de son décès, le présent bail se poursuivra ou sera transféré au profit :

- de son conjoint, sans préjudice des articles 1751 ou 832 du Code civil ;
- des descendants vivant avec lui à la date d'abandon de domicile ou du décès ;
- de ses ascendants, son concubin notoire ou des personnes à sa charge vivant avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès.

En cas de demandes multiples, le Juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'abandon du domicile ou par le décès du LOCATAIRE. Cette résiliation prendra effet un jour franc suivant l'évènement l'ayant entraînée.

## 2.12. CLAUSE RESOLUTOIRE (articles 24)

Il est expressément convenu qu'à défaut, savoir

- du paiement du dépôt de garantie ; - du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ; - et de ses accessoires
- de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie sous le paragraphe 2.3.6 ; - de se poursuivre ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile du LOCATAIRE ou de son décès, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, DEUX MOIS après un commandement de payer (voir a) UN MOIS après une sommation ou une signification selon le cas (voir b) demeurée sans effet, et ce, conformément à la loi et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être indiqué à peine de nullité (article 15). Ce motif doit être fondé

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus, ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommation ou signification ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats, seront à la charge du LOCATAIRE qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

En outre, il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1750 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

De convention expresse, le locataire devra saisir le juge dans les délais ci-dessus fixés à peine de forclusion.

## 2.13. CLAUSE PENALE - REPARATION

2.13.1.- Loyer A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

2.13.2 - Dépôt de garantie En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non-respect des délais de préavis légaux énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## 2.14. CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

## 2.15. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus telles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

## 2.16. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

## 2.17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

Le présent bail a été établi et signé à TURCKHEIM, le.....

en autant d'exemplaires que de parties et comprend : 0 (zéro) mots nuls - 0 (zéro) lignes nulles

LE BAILLEUR  
Ville de TURCKHEIM

LE LOCATAIRE  
Véronique MAIGNAN, pour la SAS PMZ

**POINT 12 – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE DEUX PARCELLES COMMUNALES AU LIEUDIT « BEI DER HAGENBUCH » (3.3.2)**

Rapporteur : Monsieur Philippe HURST, Adjoint au Maire

Par délibération du 03 juillet 2003, le Conseil Municipal a décidé de conclure des conventions d'occupation précaire avec des particuliers afin d'exploiter des parcelles communales.

L'EARL RIEGERT Jean-Luc, représentée par son gérant Monsieur Jérôme HARTMANN, domicilié 54 rue du Tir à Turckheim, a présenté une demande pour louer un terrain d'une surface de 17,05 ares sur les parcelles communales cadastrées section 61 n° 34 et n°89 au lieu-dit « Bei der Hagenbuch », de superficies respectives de 11,34 ares et 5,71 ares, à compter du 11 novembre 2023.

Le loyer annuel pour ces parcelles de vignes a été fixé à 569,47 €. La Ville de Turckheim n'a pas prévu, pour le moment, d'utiliser ces parcelles.

Le projet de convention d'occupation précaire avec l'EARL RIEGERT Jean-Luc est présenté en annexe de la présente délibération.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Après en avoir délibéré**

**par 25 voix pour dont 2 procurations (Antoine OLRV et Claudia RENEL),  
0 voix contre, 0 abstention,**

- **APPROUVE** la convention d'occupation précaire entre la Ville de Turckheim et l'EARL RIEGERT Jean-Luc, pour l'occupation des parcelles cadastrées section 61 n° 34 et n°89 au lieu-dit « Bei der Hagenbuch ».
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention d'occupation précaire ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.

Délibération certifiée exécutoire,  
compte tenu de la publication en Mairie le .5. avril 2024....  
et de la transmission en Préfecture le .5. avril.2024.....  
pour copie certifiée conforme à l'original  
Turckheim le 5. avril.2024.....



Benoît SCHLUSSEL  
Maire



VILLE DE TURCKHEIM - 68230

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE

La Ville de Turckheim, représentée par Monsieur Benoît SCHLUSSEL, Maire de la Ville de Turckheim autorisé en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2024 rendue exécutoire par transmission au contrôle de légalité le ..... et affichage le .....

d'une part,

ET

L'EARL RIEGERT Jean Luc, représentée par son gérant Monsieur Jérôme HARTMANN,  
demeurant 54 rue du Tir 68230 TURCKHEIM

d'autre part.

PREAMBULE

Vu la demande de location de Monsieur Jérôme HARTMANN, formulée le 10 février 2024.

La Ville de Turckheim est propriétaire des parcelles suivantes, qui dans le cadre du P.L.U. ont été classées en zone Aa.

**Ban de Turckheim**

Lieudit	Section	Parcelle N°	Surface ares	Nature
Bei der Hagenbuch	61	34	11,34	Vignes
Bei der Hagenbuch	61	89	5,71	Vignes
<b>TOTAL</b>			<b>17,05</b>	

S'agissant d'un terrain dont la destination agricole doit être changée et qui de ce fait ne peut être exploité qu'à titre temporaire, les parties sont convenues de conclure la présente convention d'occupation précaire en application des dispositions de l'article L 411-2 du Code Rural.

Les rapports entre les parties seront régis par les dispositions ci-après sans que l'un ou l'autre ne puisse à aucun moment invoquer le bénéfice des dispositions du titre 1<sup>er</sup> du livre IV (1<sup>ère</sup> partie) du Code Rural relatives au statut juridique du fermage et du métayage.

Ceci étant rappelé, il est précisé ce qui suit :

#### ARTICLE 1

La Ville de Turckheim met à disposition de l'EARL RIEGERT Jean Luc à titre précaire, les parcelles ci-dessus désignées, à compter du 11 novembre 2023.

Cette convention sera reconduite tacitement à défaut de congé donné par l'une des parties six mois avant l'expiration du terme prévu.

Le congé devra être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout moyen donnant date certaine.

Toutefois, les dispositions de cet article ne font pas obstacle à la possibilité de résiliation anticipée ouverte à la Ville de Turckheim par l'article 3 de la convention.

Le preneur reconnaît expressément le caractère précaire de l'occupation des lieux.

#### ARTICLE 2

L'EARL RIEGERT Jean Luc est autorisée à procéder à l'arrachage des vignes sur les terres louées, section 61 parcelles n°34 et 89, après l'année culturale 2024.

#### ARTICLE 3

La replantation sera réalisée en totalité et à sa charge par l'EARL RIEGERT Jean Luc. Le versement de l'indemnité sera exigible à partir de 2029.

#### ARTICLE 4

En contre-partie de cette mise à disposition, l'EARL RIEGERT Jean Luc versera à la Ville de Turckheim une indemnité d'occupation annuelle calculée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral qui fixe annuellement le prix moyen pondéré.

Les parties conviennent de retenir pour les parcelles ci-dessus désignées un rendement de 20 Kgs par are, au prix moyen pondéré fixé par arrêté préfectoral.

De ce fait, l'indemnité due s'élève à

$$17.05 \text{ ares} \times 20 \text{ Kgs} \times 1.67 \text{ €} = 569.47 \text{ €}.$$

L'indemnité d'occupation est révisable annuellement en proportion de la variation de l'Indice Départemental des Fermages fixé par arrêté préfectoral. Elle sera payée à la Trésorerie de WINTZENHEIM - Cité Administrative Bâtiment J - COLMAR dès réception de la facture.

En cas de retard de paiement, les intérêts des sommes dues courent de plein droit à partir du jour où le paiement aurait dû être effectué, au taux légal.

En cas de résiliation de la convention en cours d'année culturelle, conformément aux dispositions prévues à l'article 5, aucune indemnité d'occupation ne sera due au titre de l'année culturelle en cours.

#### ARTICLE 5

La Ville de Turckheim pourra mettre fin à la présente convention à tout moment, moyennant un congé signifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Ledit congé prendra effet au plus tôt un mois après sa signification.

Cette faculté de résiliation n'est offerte à la Ville de Turckheim qu'en cas de changement de destination des immeubles loués ou de retards réitérés de paiement de l'indemnité d'occupation, à savoir après deux mises en demeure postérieures à l'échéance.

Elle ne saurait être invoquée pour permettre de reprendre les terrains dont il s'agit pour les louer à un tiers.

#### ARTICLE 6

Le preneur aura également la faculté de mettre fin à la présente convention chaque année pour le 11 novembre moyennant un congé notifié par lettre recommandée à la commune six mois au moins avant cette date.

#### ARTICLE 7

A l'expiration de la convention, à quelque époque ou pour quelque motif qu'elle intervienne, le preneur devra restituer les lieux en bon état, les aménagements ou améliorations apportés restant acquis à la Ville.

#### ARTICLE 8

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités au préalable. Il déclare les accepter en leur état actuel, sans garantie pour la surface indiquée, et avec tous les risques et périls qui sont attachés à la précarité même de la concession. Il s'engage à en faire un usage conforme et à en jouir en bon père de famille.

En aucun cas, il ne pourra :

- ▶ sous-louer, échanger, partager ou céder tout ou partie de la propriété communale en cause,
- ▶ y ériger des constructions quelconques sans le consentement préalable et par écrit de la Ville,
- ▶ extraire du sable, gravier, etc. ou enlever de la terre arable.

ARTICLE 9

Le droit de jouissance conféré au bénéficiaire de la présente convention est un droit qui lui est strictement personnel et qui ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit.

En cas de décès de l'exploitant occupant, le droit de jouissance dont ce dernier était titulaire ne sera pas transmissible à ses héritiers et ayants droit, la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

ARTICLE 10

Le preneur aura la seule et entière responsabilité de tout dommage, dégât, accident ou autre préjudice qu'il pourra causer ou subir du fait de l'occupation des lieux.

Il devra se conformer à tous les règlements de police et autres prescriptions, présents et futurs, de telle sorte que la ville ne puisse jamais être inquiétée à cet égard.

ARTICLE 11

L'inobservation par le preneur de l'une des conditions ci-dessus énoncées entraînera la résiliation immédiate et sans indemnité de la présente convention.

ARTICLE 12

Pour tout litige relatif à l'application de la présente convention, les parties référeront à l'arbitrage de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin.

ARTICLE 13

Préalablement à la convention du bail, il est convenu de résilier le bail existant consenti à Madame Anne DIETRICH, domiciliée 8 rue des Vignes à TURCKHEIM.

ARTICLE 14

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à TURCKHEIM, en l'Hôtel de Ville.

Fait en TROIS exemplaires, à Turckheim, le ..... 2024

Le Nouveau Preneur

Pour la Ville

Le Preneur Sortant

EARL RIEGERT Jean Luc  
Jérôme HARTMANN

Benoit SCHLUSSEL  
Maire

Anne DIETRICH

### **POINT 13 - DIVERS**

- **Projet de réalisation de cours résilientes dite « Oasis » et d'un préau au groupe scolaire Charles Grad** : Madame l'Adjointe PICARD-GANEO présente le projet, dont l'avant-projet définitif a été approuvé le 26 octobre 2023 par le conseil municipal. Les principaux objectifs de ce projet sont : la végétalisation des cours d'école, donner une vocation pédagogique aux lieux en permettant des ateliers de plein air, rendre les espaces naturels accessibles aux enfants, favoriser les zones de fraîcheur, prévoir des espaces de rencontre ainsi que des aménagements ludiques et sportifs avec des jeux qui favorisent le développement moteur des enfants et enfin créer un préau.

Madame l'Adjointe rappelle que ce projet a été élaboré grâce au travail de la commission éducation jeunesse et sports en concertation avec l'équipe pédagogique qu'elle tient à remercier. L'avant-projet a été successivement présenté au Conseil des Maîtres en novembre 2023 et au Conseil des Enfants en décembre 2023. Le projet en est maintenant à sa phase PRO juste avant de passer à la phase de lancement des marchés d'appels d'offres prévue au mois de mai. La demande de permis de construire a été déposée le 14 mars dernier.

Dans le détail, les deux murets de séparation seront supprimés, un préau va être construit au milieu à partir de l'école maternelle des Tilleuls, 2 îlots de verdure seront créés de part et d'autre du préau, ils vont pouvoir drainer l'intégralité des eaux pluviales. L'un des îlots sera dédié aux plus petits. Les 2 jardins pédagogiques côté Quai du Docteur Pflieger seront conservés. Les espaces de jeux autour des 2 îlots de verdure seront en béton désactivé et dédiés aux activités sportives des enfants. La capacité de stockage de vélos sera agrandie afin de prendre en compte l'augmentation de l'utilisation du vélo par les enfants pour se rendre à l'école. Madame l'Adjointe présente enfin le détail des jeux et des structures qui seront installés.

La première phase de travaux, les travaux de démolition, serait prévue au mois de juillet. Monsieur le Maire remercie Madame l'Adjointe PICARD-GANEO pour ce beau projet, et il ajoute que la rue du Tir sera refaite une fois que les travaux d'aménagement de ces cours d'écoles seront terminés.

- **Marché de Pâques de Turckheim** : Monsieur GEISMAR souhaite parler du marché de Pâques qui est une belle animation avec des beaux décors. Cet événement permet de lancer la saison touristique, même si la fréquentation reste encore timide. Il souhaite également que l'on réfléchisse à une solution plus durable l'année prochaine pour les chalets qui ont été loués cette année.

- **Rond-point du petit Ligibel** : Monsieur GEISMAR a constaté récemment que les cyclistes qui arrivent de la piste cyclable en provenance de Colmar se trouvent perdus, car la piste cyclable, qui passe derrière la nouvelle station-service, se termine au niveau du rond-point du petit Ligibel.

Monsieur le Maire rappelle que c'est un sujet qui a déjà été évoqué en conseil municipal, mais le problème n'a pas été réglé, aussi il se propose d'écrire à Monsieur le Président de la CeA pour lui faire part de la situation, ainsi que du contexte avec 400 nouveaux logements attendus d'ici 5 ans à Turckheim qui vont générer l'augmentation du trafic routier et du nombre de cyclistes dans ce secteur, et donc demander que ce carrefour du Logelbach soit aménagé. Une première solution pourrait être apportée avec la création de la piste cyclable entre Turckheim et Wintzenheim évoquée en début de séance dans les communications.

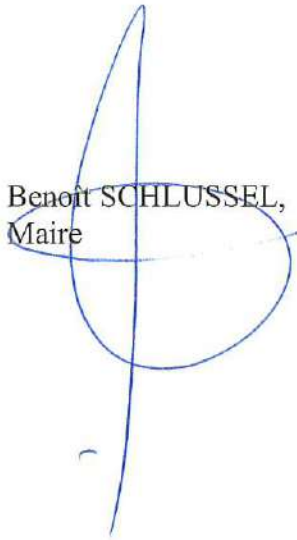
Madame LE SAULNIER confirme en effet que les cyclistes, lorsqu'ils doivent quitter la piste cyclable après la station-service pour se rendre à Turckheim, ne sont pas protégés vis-à-vis des automobilistes qui n'ont pas l'habitude de s'arrêter à cet endroit.

- Voyage en Allemagne : Madame WERNER informe l'assemblée qu'une délégation de conseillers municipaux se rendra prochainement en Allemagne, dans le cadre d'un voyage organisé par la société d'histoire Wickram, avec une étape le 26 avril à Turckheim en Bavière. Ce sera l'occasion de revoir le groupe de lycéens et leurs professeurs qui étaient venus en juillet 2023 réaliser des animations musicales à Turckheim. Madame WERNER rappelle que Monsieur le Maire honoraire de Turckheim en Bavière avait proposé il y a une vingtaine d'années un jumelage avec Turckheim. Il sera d'ailleurs présent pour accueillir la délégation le 26 avril prochain.
- Future zone économique : Madame SCHIELE demande à Monsieur le Maire un point sur la situation de cette zone. Monsieur le Maire lui répond que la demande de permis d'aménager est toujours en cours d'instruction, le permis devrait être délivré prochainement. Les différents candidats qui ont postulé ont été ressollicités afin qu'ils confirment ou non leur souhait de s'installer sur la zone économique. La prochaine étape sera la sélection des candidats qui pourront s'implanter, il reviendra à Colmar Agglomération de commercialiser les lots, mais la Ville de Turckheim aura un droit de décision sur le choix des candidats. Monsieur l'Adjoint LALLEMAND ajoute que l'objectif est de regrouper les services et l'alimentation en entrée de zone, et réserver la deuxième partie de la zone aux entreprises à vocation industrielle créatrice d'emplois. Dans le même temps, une réflexion sera lancée sur l'aménagement de la parcelle communale qui longe la rue du Muhlbach, qui sera elle aussi réaménagée.
- Point sur la construction des logements sur l'ancien site Schwindenhammer « Le Domaine du Veilleur » : Monsieur le Maire explique qu'il y a deux tranches de travaux en cours : la première concerne les 5 immeubles qui vont regrouper les 38 logements locatifs sociaux de Habitat de Haute Alsace, et la deuxième tranche concerne 3 immeubles regroupant 41 logements d'accession à la propriété situés en entrée d'agglomération gérés par Delta Aménagement. Par contre le projet de construction de 2 bâtiments collectifs de 28 logements prévus le long du Muhlbach a été suspendu faute d'acquéreurs en nombre suffisant. Enfin, sur les 14 parcelles de terrain constructibles situées à l'arrière du lotissement, la moitié a déjà été vendue.
- Ancienne Route de Colmar : Madame LE SAULNIER signale qu'elle a constaté que des voitures empruntent cette route à contre-sens. Monsieur le Maire va requérir la police municipale pour aller faire des rondes de surveillance dans ce secteur.
- Panneaux des sentiers de randonnée : Monsieur LIHRMANN demande s'il est prévu de remplacer certains panneaux en mauvais état ou absents. Monsieur le Maire lui répond que la mission a été confiée l'année dernière à la Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace Centrale qui devrait les remplacer prochainement.

Le prochain conseil municipal aura lieu le jeudi 23 mai.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 22 H 10.

Benoît SCHLUSSEL,  
Maire



Thomas MASSON,  
Secrétaire de séance

