

COMMUNE de FALCK

Mairie – 1, rue de la Gare – 57550 FALCK
Téléphone : 03-87-93-16-21 / Mail : contact@falck-moselle.com

Procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 29 juin 2026

Le lundi 29 juin 2026 à 19 h 30, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 23 juin 2026, s'est réuni en Mairie à Falck, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur SCHROEDER Jean-Marcel, Maire :

Présents : M. SCHROEDER Jean-Marcel, Mme FLEURY-SELAK Audrey, M. SCHAD Cyrille, M. TOURSCHER David, M. ALBERT François, M. CARUSO Enrico, M. MERELLI Albert, Mme SCHEIBER Rachel, Mme METZINGER Delphine, Mme THOBER Marjorie, Mme TEGANINI Manuelle, M. MAICHAC Cédric, M. BRZEZINSKI Thomas, Mme SALMON Laetitia, M. MERELLI Gabriel

Absents excusés : Mme WEBER Anne, Mme KRAEMER Alexya, M. KNEZEVIC Joan

Procurations : Mme WEBER Anne à M. Cyrille SCHAD,
Mme KRAEMER Alexya à Mme Delphine METZINGER,
M. KNEZEVIC Joan à M. Jean-Marcel SCHROEDER.

Absents : M. RAPP Pascal

Secrétaire de séance : Mme KIEFER Coline

La majorité des Conseillers Municipaux en exercice étant réunie, l'assemblée a qualité pour délibérer valablement. Le Maire ouvre la séance.

---ooOoo---

L'ordre du jour est le suivant :

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Approbation du Procès-Verbal de la séance du 27 mai 2026
3. Décisions du Maire prises dans le cadre des compétences déléguées
4. Modification de l'indemnité des Adjointes au Maire
5. Adoption du règlement intérieur du Conseil Municipal
6. Relance de la procédure de délégation de service public pour la gestion de la résidence de l'autonomie « Les Lavandières »
7. Cellules commerciales.- Révision des loyers communaux
8. Charges locatives
9. Personnel communal.- Adhésion à la convention de participation pour des risques de prévoyance mise en place par le Centre De Gestion de la Moselle
10. Salle Rémy Schaefer.- Modification du règlement d'utilisation
11. Facture d'eau.- Remise exceptionnelle
12. Informations et points divers

---ooOoo---

➤ **Point n°1 :**

DM 2026-75 : Désignation du secrétaire de séance

En application de l'article L.2121-15, L.2541-6 et L.2541-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal doit nommer un secrétaire de séance.

Après débat, il nomme à l'unanimité, Mme KIEFER Coline, Gestionnaire Ressources Humaines pour remplir cette fonction.

➤ **Point n°2 :**

DM 2026-76 : Approbation du procès-verbal de la séance du 27 mai 2026

Le Maire procède à la lecture du compte-rendu de la séance du 27 mai 2026 et propose son adoption au Conseil Municipal.

Celui-ci n'appelle aucune observation de la part des conseillers municipaux ayant assisté à la réunion.

Le compte-rendu est adopté à l'unanimité.

➤ **Point n°3 :**

DM 2026-77 : Décisions du Maire prises dans les compétences déléguées

- 29 mai 2026 : Non usage de droit de préemption sur terrain section 17 parcelle 821
- 03 juin 2026 : Délivrance d'une case au colombarium
- 16 juin 2026 : Non usage de droit de préemption sur terrain section 17 parcelle 17
- 19 juin 2026 : Non usage de droit de préemption sur terrain section 17 parcelle 78

➤ **Point n°4 :**

DM 2026-78 : Modification de l'indemnité des Adjointes au Maire

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2123-20 et suivants,
Vu les arrêtés municipaux du 4 avril 2026 portant délégation de fonctions aux adjoints au Maire,
Vu les arrêtés municipaux du 22 juin 2026 portant délégation de fonctions aux adjoints au Maire.

Considérant la démission de Madame DALSTEIN Corinne en date du 19 mars 2026 et qu'il convient de réattribuer les délégations de fonction aux Adjointes au Maire en mandat,

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de fixer dans les conditions posées par la loi, les indemnités de fonctions versées aux Adjointes au Maire, étant entendu que des crédits nécessaires sont prévus au budget communal,

Considérant que la Commune de FALCK appartient à la strate de 1000 à 3499 habitants,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide, à 12 voix pour, 2 voix contre et 4 abstentions, et avec effet à compter du 1^{er} juillet 2026 de fixer le montant des indemnités pour l'exercice effectif des fonctions d'adjoints au Maire comme suit :

- 1^{er} adjoint : 21,38 % de l'indice brut terminal de la Fonction Publique
- 2^{ème} adjoint : 16,52 % de l'indice brut terminal de la Fonction Publique
- 3^{ème} adjoint : 16,52 % de l'indice brut terminal de la Fonction Publique

Annexe à la délibération DM 2026-78 du 29 juin 2026
Modifiant les indemnités de fonction des Adjointes

TABLEAU DES INDEMNITES ALLOUEES AUX ADJOINTS

ARRONDISSEMENT : FORBACH/BOULAY-MOSELLE

CANTON : BOUZONVILLE

COMMUNE de FALCK

POPULATION : 2482 habitants

Le montant maximal de l'enveloppe des indemnités de fonction du Maire, des adjoints et des conseillers municipaux délégués est égal au total de l'indemnité maximale du maire (55,7 % de l'indice brut terminal de la fonction publique), du produit de 21,38 % de l'indice brut terminal par le nombre d'adjoints maximum autorisé.

A compter du 1^{er} juillet 2026, le montant des indemnités de fonction des Adjointes au Maire est, dans la limite de l'enveloppe définie ci-dessus, fixé aux taux suivants :

Fonction	Pourcentage de l'indice brut terminal de la fonction publique	Montant brut mensuel (€)	Observations
1 ^{er} adjoint	21,38 %	878,83 €	
2 ^{ème} adjoint	16,52 %	679,06 €	
3 ^{ème} adjoint	16,52 %	679,06 €	

➤ **Point n°5 :**

DM 2026-79 : Adoption du règlement intérieur

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-8,
Vu le projet de règlement intérieur présenté par Madame la 1^{ère} Adjointe au Maire,

Considérant qu'il appartient au conseil municipal d'adopter un règlement intérieur fixant les règles de fonctionnement de l'assemblée délibérante,

Considérant que ce règlement intérieur a pour objet de préciser les modalités d'exercice du mandat des élus, d'organisation des séances, d'examen des questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que le droit à l'information des conseillers municipaux,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

Adopte le règlement intérieur du Conseil Municipal de la Commune de Falck.

Le règlement intérieur entrera en vigueur à compter du 30 juin 2026.

Il pourra être modifié par délibération ultérieure du Conseil municipal, dans les conditions fixées par la loi.

Discussion :

Madame FLEURY-SELAKE constate que :

- l'article 8, troisième paragraphe, dans la phrase « la convocation accompagnée de l'ordre du jour est adressée à chaque membre ». Il y a écrit « de là par voie dématérialisée ».
- l'article 15 il est spécifié tout à la fin de l'article, « un emplacement spécial est réservé à la représentante de la presse » et demande qu'on le remplace par « un emplacement spécial est réservé au représentant de la presse ».

Les modifications ont été apportées.

➤ **Point n°6 :**

Discussion :

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal qu'il convient de procéder à une délibération concernant une nouvelle Délégation de Service, la précédente procédure n'ayant pas abouti au résultat escompté. Compte tenu d'une problématique juridique dans son montage, un seul candidat s'est porté sur les rangs avec une proposition de rémunération de la commune à hauteur de 76 000,00 €

Monsieur le Maire procède à la lecture du courrier de déclaration sans suite de la procédure de Délégation de Service Public qui sera envoyée au seul candidat ayant répondu à l'appel d'offre. Il explique que le gestionnaire aura la possibilité, dans le cadre légal, de proposer des logements à hauteur de 20 % à un public de catégorie différentes.

DM 2026-80 : Relance de la procédure de Délégation de Service Public pour la gestion de la résidence de l'autonomie « Les Lavandières »

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1411-1 et suivants, L. 1411-4, L. 1413-1 et R. 1411-1 et suivants ;
Vu le Code de la commande publique, notamment ses articles L. 1120-1 et suivants, L. 3000-1 et suivants, R. 3111-1 et suivants ;
Vu le Code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-1, L. 313-1, L. 313-11 et L. 313-12 relatifs aux établissements et services sociaux et médico-sociaux, aux résidences autonomie, à leur autorisation et au forfait autonomie ;
Vu la délibération du 10 février 2026 par laquelle le Conseil municipal s'est prononcé sur le principe du recours à une délégation de service public pour la création et l'exploitation de la Maison de l'Autonomie ;
Vu la délibération du 10 février 2026 portant constitution de la commission de délégation de service public ;
Vu la décision de Monsieur le Maire du 05 juin 2026 déclarant sans suite, pour motif d'intérêt général, la procédure de délégation de service public alors engagée, en application de l'article 11 du règlement de la consultation ;
Vu le rapport établi et annexé à la présente délibération présentant, conformément aux dispositions de l'article L. 1411-4 du Code général des collectivités territoriales, les caractéristiques des prestations que devra assurer le futur délégataire ;

Considérant que la première procédure de délégation de service public relative à la Maison de l'Autonomie a été déclarée sans suite pour les motifs suivants :

- l'analyse de ses conditions économiques a conduit la Commune à constater que les paramètres de durée du contrat et de retour sur investissement attendu devaient être redéfinis ;
- le dossier de consultation comportait des irrégularités faisant obstacle à la poursuite de la procédure dans des conditions juridiquement sécurisées.

Considérant que la Commune entend relancer la procédure sur la base d'un dossier de consultation actualisé, reposant notamment sur une durée de délégation sensiblement plus longue et sur une économie révisée ;

Considérant que ces nouvelles caractéristiques modifient celles au vu desquelles le Conseil s'était prononcé le 10 février 2026 et justifient qu'il soit à nouveau statué sur le principe de la délégation ;

Considérant que le besoin demeure dès lors que le vieillissement de la population et l'absence, sur le territoire communal et son bassin de vie, de toute solution d'hébergement de proximité pour la personne âgée autonome ou en perte d'autonomie débutante rendent nécessaire la mise en service d'une résidence autonomie au sens du Code de l'action sociale et des familles ;

Considérant que la Commune ne dispose pas en interne des moyens humains, organisationnels et techniques permettant d'assurer directement l'exploitation de ce service dans des conditions de qualité, de continuité et de performance, et que le mode de gestion par délégation de service public permet d'en confier l'exploitation

à un opérateur spécialisé qui se rémunérera substantiellement par les résultats de l'exploitation et assumera une part significative du risque d'exploitation ;

Considérant que la durée envisagée, comprise entre quinze et vingt années et arrêtée dans cette fourchette en fonction du mode économique présenté par le meilleur candidat, est justifiée, conformément aux exigences des articles L. 3114-7 et L. 3114-8 du Code de la commande publique, par l'importance du programme de gros entretien et de renouvellement (GER) mis à la charge du délégataire et par l'amortissement des investissements correspondants ;

Considérant qu'il convient de rechercher le futur délégataire au moyen d'une procédure de publicité et de mise en concurrence conforme aux articles L. 1120-1 et suivants, L. 3000-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants du Code de la commande publique ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- Prend acte de la déclaration sans suite de la précédente procédure et approuve le principe du recours à une nouvelle délégation de service public, sous la forme d'un contrat de concession de service, pour la gestion, l'exploitation et l'animation de la résidence autonomie de Falck, dénommée « Maison de l'Autonomie » ;
- Approuve le rapport de présentation annexé, exposant les caractéristiques des prestations que devra assurer le délégataire ;
- Habilité Monsieur le Maire à engager la procédure de délégation de service public, à accomplir l'ensemble des actes préparatoires à la passation du contrat (réalisation des études et documents, publication des avis, conduite des négociations) et à signer tout document utile, sous réserve d'une délibération d'attribution ultérieure du Conseil municipal ;
- Demande à la commission de délégation de service public constituée par la délibération du 10 février 2026 de procéder à l'examen des candidatures et des offres dans les conditions de l'article L. 1411-5 du Code général des collectivités territoriales ;

Charge Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération, qui sera transmise au représentant de l'État au titre du contrôle de légalité, publiée et notifiée aux services compétents.

Annexe à la délibération DM 2026-80 du 29 juin 2026

**Relance de la procédure de Délégation de Service Public pour la gestion de la résidence de l'autonomie
« Les Lavandières »**

COMMUNE DE FALCK

Département de la Moselle (57) ; Région Grand Est

RAPPORT DE PRÉSENTATION

établi en application de l'article L. 1411-4 du Code général des collectivités territoriales

**Nouvelle délégation de service public pour la gestion de la résidence autonomie
de Falck (« Maison de l'Autonomie »)**

1. Objet du présent rapport et rappel de la procédure

Le présent rapport est établi en application de l'article **L. 1411-4 du Code général des collectivités territoriales** aux termes duquel l'assemblée délibérante se prononce sur le principe de toute délégation de service public au vu d'un rapport présentant les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire. Il a pour objet de présenter au Conseil municipal le projet de nouvelle délégation de service public relatif à la gestion de la Maison de l'Autonomie de Falck.

Par délibération du 10 février 2026, le Conseil municipal avait décidé le principe du recours à une délégation de service public pour la création et l'exploitation de la Maison de l'Autonomie, au vu d'un premier rapport de présentation qui retenait une économie d'affermage de courte durée. Une procédure a été engagée sur cette base.

Par décision du 05 juin 2026, prise en application de l'article R. 3125-4 du Code de la commande publique, Monsieur le Maire a déclaré cette procédure sans suite pour motif d'intérêt général. Cette décision était motivée, d'une part, par la nécessité de redéfinir les paramètres de durée du contrat et de retour sur investissement attendu, et donc l'équilibre économique de la délégation et, d'autre part, par plusieurs irrégularités affectant le dossier de consultation, qui faisaient obstacle à la poursuite de la procédure dans des conditions juridiquement sécurisées.

La Commune entend désormais relancer la procédure sur la base d'un dossier actualisé. La nouvelle consultation repose sur une **durée de délégation sensiblement plus longue** et sur une économie révisée. Ces paramètres comptant parmi les caractéristiques mêmes du service au vu desquelles l'assemblée s'était prononcée, il appartient au Conseil municipal de statuer à nouveau sur le principe de la délégation, au vu du présent rapport actualisé. La délibération de principe ne constitue pas un simple acte préparatoire : elle est susceptible d'un recours pour excès de pouvoir, ce qui commande de l'asseoir sur des caractéristiques à jour.

2. Le service et le besoin

La résidence autonomie de Falck (« Maison de l'Autonomie ») est un équipement neuf, financé et construit par la Commune, comprenant trente et un logements (30 T2 et 1 T3) pour une surface utile d'environ 1 800 m². Elle est destinée à des personnes âgées de soixante ans et plus, autonomes ou faiblement dépendantes (GIR 4 à 6 selon la grille AGGIR), à l'exclusion des publics relevant d'un EHPAD. Elle constitue une résidence autonomie au sens du Code de l'action sociale et des familles (voir partie 4.3) et un service public local à caractère social.

Le territoire ne dispose aujourd'hui d'aucune solution d'hébergement de proximité pour la personne âgée autonome ou en perte d'autonomie débutante : les établissements les plus proches sont médicalisés (EHPAD de Creutzwald, Bouzonville, Carling) ou éloignés. Cette absence contraint les Falckois et les habitants des communes voisines à s'éloigner de leur réseau familial. Le bassin de la Communauté de communes Houve-Pays Boulageois (41 communes, environ 35 000 habitants) offre un vivier suffisant pour assurer le remplissage de l'équipement.

Les caractéristiques détaillées du service (composition architecturale, services inclus dans le loyer et services optionnels, exigences de qualité, organisation du personnel) figurent au programme technique et fonctionnel joint au dossier de consultation.

3. Le choix du mode de gestion

Dans le respect du principe de libre administration des collectivités territoriales, la Commune a examiné les différents modes de gestion envisageables. La régie supposerait que la Commune dispose en interne des moyens humains, organisationnels et techniques nécessaires à l'exploitation d'une résidence ouverte en continu, ce qui n'est pas le cas pour une commune de cette taille. Le marché public de services ne permettrait pas de transférer à l'exploitant le risque d'exploitation et la responsabilité commerciale du remplissage.

La délégation de service public, sous forme de concession de service, apparaît comme le mode de gestion le plus approprié : elle permet de confier l'exploitation à un opérateur spécialisé, qui se rémunère substantiellement par les résultats de l'exploitation du service et assume une part significative du risque. La Commune conserve la maîtrise du service : elle en

définit l'intérêt général, en contrôle l'exécution et peut le sanctionner, le modifier ou le résilier dans les conditions du droit applicable.

4. Les caractéristiques essentielles des prestations

Le tableau ci-après synthétise les caractéristiques essentielles du contrat envisagé. Ces caractéristiques constituent des éléments substantiels insusceptibles d'être modifiés en cours de procédure ou par avenant sans nouvelle mise en concurrence.

Caractéristique	Description
Dénomination	Maison de l'Autonomie de Falck
Nature	Résidence autonomie au sens du III de l'article L. 313-12 du CASF (ESSMS non médicalisé) ; personnes âgées autonomes ou faiblement dépendantes (GIR 4 à 6) ; « Maison de l'Autonomie » est un nom d'usage
Capacité	31 logements (30 T2 + 1 T3), surface utile d'environ 1 800 m ² , jusqu'à 60 résidents
Origine de l'ouvrage	Commune de Falck (construction et gros équipements financés par la Commune) ; livraison neuve prévue en 2026
Mode de gestion	Délégation de service public sous forme de concession de service
Durée	Comprise entre 15 et 20 ans, arrêtée dans cette fourchette en fonction du mode économique présenté par le meilleur candidat
Mise à disposition	Occupation du domaine public communal donnant lieu à une redevance d'occupation (L. 2125-1 du CG3P) ; aucune mise à disposition gratuite
Redevances dues à la Commune	Deux redevances distinctes au minimum : (i) redevance d'occupation du domaine (part fixe) ; (ii) redevance d'exploitation du service (part fixe et, le cas échéant, part variable, au choix du candidat)
Risque	Risque commercial intégralement supporté par le délégataire ; aucune subvention d'équilibre ni garantie de remplissage

4.1. Objet et périmètre

La délégation couvre l'hébergement dans les trente et un logements, l'accueil et l'accompagnement des résidents, l'animation et la vie sociale, l'organisation des services aux personnes (restauration, blanchisserie, ménage, conciergerie, etc.), la gestion locative complète, l'entretien courant, la sécurité et la sûreté du bâtiment, ainsi que les opérations de gros entretien et de renouvellement.

4.2. Mise à disposition de l'édifice

La Commune, maître d'ouvrage, met l'édifice à disposition du délégataire pour toute la durée du contrat. L'édifice étant une dépendance du domaine public communal, cette mise à disposition ne peut, contrairement à ce que prévoyait le projet initial, être consentie à titre gratuit : conformément à l'article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes

publiques, elle donne lieu au versement d'une redevance d'occupation du domaine public, dont le montant tient compte des avantages de toute nature procurés au délégataire (article L. 2125-3 du même code). Cette redevance d'occupation domaniale est distincte de la redevance d'exploitation du service (voir partie 6). La construction, le mobilier des parties communes et les gros équipements sont financés par la Commune et restent sa propriété. Le délégataire reçoit l'édifice en état neuf, en assume l'entretien, la maintenance courante, le gros entretien et le renouvellement des composants courants, et le restitue en bon état à l'échéance, les biens de retour revenant à la Commune.

4.3. Qualification au regard du Code de l'action sociale et des familles

L'établissement constitue, juridiquement, une résidence autonomie au sens du III de l'article L. 313-12 du Code de l'action sociale et des familles : un établissement social et médico-social non médicalisé relevant du 6° du I de l'article L. 312-1 du CASF, combiné à l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui accueille des personnes âgées autonomes ou faiblement dépendantes, la proportion de résidents dépendants demeurant inférieure aux seuils réglementaires. L'appellation « Maison de l'Autonomie » n'est qu'un nom d'usage : elle ne doit pas être confondue avec la maison départementale de l'autonomie de l'article L. 149-4 du même code, qui désigne une organisation départementale de coordination et d'orientation, et non un établissement d'hébergement. Trois conséquences en découlent :

- la création et l'exploitation de l'établissement sont subordonnées à l'autorisation préalable du président du conseil départemental de la Moselle (article L. 313-1 du CASF), dont le futur délégataire devra être titulaire ou repreneur ; le calendrier de la délégation devra être articulé avec celui de cette autorisation, le cas échéant au moyen d'une condition suspensive ;
- le délégataire devra délivrer les prestations minimales de prévention de la perte d'autonomie définies par décret (III de l'article L. 313-12) ;
- la résidence est éligible, dans le cadre d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (article L. 313-11), au forfait autonomie versé par le département ; cette ressource et les obligations correspondantes doivent être intégrées au compte d'exploitation prévisionnel présenté par les candidats.

Cette qualification et l'autorisation départementale figurent parmi les caractéristiques essentielles du projet, insusceptibles de modification substantielle.

5. La durée du contrat

La durée du contrat est **comprise entre quinze (15) et vingt (20) ans** à compter de sa prise d'effet ; la durée définitive est arrêtée dans cette fourchette en fonction du mode économique présenté par le meilleur candidat, ce qui laisse aux candidats une marge de proposition. Ce paramètre constitue l'évolution déterminante par rapport à la première procédure, qui retenait une économie d'affermage de courte durée (de l'ordre de cinq à sept ans).

Cette durée est justifiée au regard des articles L. 3114-7 et L. 3114-8 du **Code de la commande publique**, qui limitent la durée des concessions au temps raisonnablement nécessaire à l'amortissement des investissements mis à la charge du concessionnaire. Le délégataire supporte ici, sur l'ensemble de la durée, un programme de gros entretien et de renouvellement portant sur les revêtements, les cuisines et salles d'eau des logements, le mobilier, les équipements collectifs, le contrôle d'accès et la téléassistance, ainsi que la dotation d'un compte de réserve GER. L'amortissement de ce programme, joint au délai nécessaire à la montée en charge commerciale de la résidence, justifie la durée retenue.

C'est précisément cette modification substantielle de la durée et de l'équilibre économique qui impose de reprendre la décision de principe : l'assemblée doit se prononcer au vu des caractéristiques réellement mises en concurrence.

6. L'économie générale du contrat

Le délégataire finance son exploitation par les loyers et charges acquittés par les résidents, par le produit des services optionnels facturés à la carte et par d'éventuels produits annexes. La Commune n'apporte aucune subvention d'équilibre et ne consent aucune garantie de remplissage : le risque commercial est intégralement supporté par le délégataire.

Le délégataire verse à la Commune deux redevances distinctes. La première rémunère l'occupation du domaine public ; conformément aux articles L. 2125-1 et L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, elle prend la forme d'une part fixe forfaitaire, tient compte des avantages de toute nature procurés au délégataire et ne peut être nulle. La seconde rémunère le droit d'exploiter le service ; elle comprend une part fixe et, le cas échéant, une part variable assise sur le chiffre d'affaires, la structure de cette redevance d'exploitation étant laissée au choix du candidat. Le montant de la part fixe d'occupation, la structure de la redevance d'exploitation et la grille de loyers sont proposés par les candidats dans leur offre et appréciés au regard du compte d'exploitation prévisionnel.

Redevance	Structure
Redevance d'occupation du domaine public (L. 2125-1 CG3P)	Part fixe forfaitaire, revalorisée annuellement ; tient compte des avantages de toute nature procurés au délégataire ; ne peut être nulle
Redevance d'exploitation du service	Part fixe et, le cas échéant, part variable assise sur le chiffre d'affaires au-delà d'un seuil ; structure laissée au choix du candidat

7. La procédure de passation

La valeur estimée du contrat, appréciée au regard du chiffre d'affaires total que le délégataire est susceptible de réaliser sur la durée du contrat, est **supérieure au seuil européen des concessions** (5 404 000 € HT depuis le 1^{er} janvier 2026). Cependant, la procédure a pour objet un des services sociaux ou des autres services spécifiques, dont la liste figure dans l'avis annexé au Code de la commande publique. La procédure relève en conséquence des règles spécifiques (articles L3126-1 à L3126-3 et R3126-1 à R3126-14 du Code de la commande publique), avec publicité au Journal officiel de l'Union européenne, au BOAMP ou dans un journal d'annonces légales et potentiellement dans une publication spécialisée.

Les critères d'analyse des offres sont hiérarchisés par ordre d'importance décroissant, sans pondération chiffrée :

Rang	Critère principal	Objet
1^{er}	Qualité du projet d'exploitation	Organisation et moyens humains, gestion locative, accompagnement des résidents, programme d'animation et lien social
2^e	Proposition financière	Grille de loyers, redevance (part fixe et part variable), solidité et réalisme du compte d'exploitation prévisionnel
3^e	Performance de gestion et gouvernance	Indicateurs de qualité, reporting, pilotage, plan GER et compte de réserve
4^e	Engagements sociaux et environnementaux	Politique sociale d'accès, performance énergétique, insertion, ancrage territorial

La commission de délégation de service public constituée par la délibération du 10 février 2026, élue pour la durée du mandat, demeure compétente pour examiner les candidatures et les offres et émettre son avis. Le choix du délégataire fera l'objet d'une délibération d'attribution ultérieure du Conseil municipal.

8. Formalités consultatives préalables

Au regard de la taille de la Commune (environ 2 500 habitants), la consultation de la commission consultative des services publics locaux n'est pas obligatoire : cette commission n'a pas à se prononcer sur le principe de la délégation dans les communes de moins de 10 000 habitants. La Commune, n'y étant pas tenue, ne procède pas à cette consultation. De même, la note explicative de synthèse de l'article L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales n'est requise que dans les communes de 3 500 habitants et plus ; le présent rapport en tient lieu pour l'information de l'assemblée.

9. Calendrier indicatif

La procédure pourra se dérouler selon le calendrier prévisionnel suivant, à ajuster en fonction de la date de mise en service de l'équipement et, le cas échéant, du calendrier d'autorisation au titre du Code de l'action sociale et des familles :

Étape	Échéance indicative
Délibération de principe et approbation du rapport	M
Publication de l'avis de concession (JOUE, BOAMP, publication spécialisée)	M + 1
Remise des candidatures et des offres, analyse par la CDSP	M + 3 à M + 5
Négociation avec les candidats	M + 5 à M + 7
Délibération d'attribution et signature du contrat	M + 8

Tel est l'objet du présent rapport, soumis à l'appréciation du Conseil municipal préalablement à la délibération de principe.

➤ Point n°7 :

DM 2026-81 : Cellules Commerciales.- Révision des loyers communaux

Le Maire rappelle que la commune est propriétaire de plusieurs biens immobiliers destinés à un usage professionnel et mis en location, notamment :

- 4, route de Creutzwald ;
- 35, rue de la Gare.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de commerce ;

Vu la nécessité de valoriser le patrimoine communal tout en soutenant l'activité économique local.

Considérant que la cellule 1, situé, 4, route de Creutzwald est vacante et disponible à la location ;

Considérant qu'il convient de fixer un loyer conforme aux valeurs locatives locales et aux enjeux économiques du territoire ;

Considérant que la révision annuelle du loyer doit être encadrée par un **indice légal (ILC)** pour assurer la transparence.

Entendu cet exposé, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- De fixer le loyer mensuel de cellule 1 située 4, route de Creutzwald à la somme de 620,00 euros TTC, à compter du 1^{er} juillet 2026.
- De préciser que ce local fera l'objet d'un bail commercial, régi par les dispositions du Code de commerce.
- D'indexer le loyer sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, avec révision annuelle au 1^{er} janvier selon la variation de l'ILC du troisième trimestre de l'année précédente.

- De préciser que les charges locatives (eau, électricité, entretien, etc.) seront à la charge du locataire, conformément au décret n° 87-713 du 26 août 1987.
- De ne pas modifier, pour l'année 2026, les loyers des cellules déjà occupées, fixés comme suit :

ADRESSE	TYPE	2026
4, route de Creutzwald	Cellule 1	620,00 €
	Cellule 2 (inoccupée)	
	Cellule 3 (inoccupée)	
	Cellule 4	950,00 €
35, rue de la Gare	Cellule 1 (inoccupée)	
	Cellule 2	280,77 €

- D'autoriser Monsieur le Maire à :
 - o Signer le bail commercial et les documents annexes ;
 - o Engager les démarches administratives nécessaires (publication d'annonces, sélection des locataires, etc.) ;
 - o Procéder à l'encaissement des loyers selon les modalités prévues.

➤ **Point n°8 :**

Discussion :

Monsieur le Maire informe qu'il est nécessaire de passer au vote des régularisations des charges locatives de juillet 2024 à juin 2025 car cela n'a pas été fait. Toutes les factures ont été reprises.

Monsieur SCHAD précise que les charges ont été payé par les locataires mais qu'une régularisation en fin d'année est nécessaire pour compenser une éventuelle hausse des tarifs des différents fournisseurs. Ce n'est pas une année calendaire mais bien du 1^{er} juillet au 30 juin de chaque année.

Monsieur le Maire expose les montants inscrit dans les tableaux de la délibération puis passe au vote.

DM 2026-82 : Charges locatives

Monsieur le Maire présente à l'assemblée les différents tableaux faisant état des décomptes de charges locatives des logements communaux pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025.

Après examen et à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve les différents décomptes ci annexés et charge Monsieur le Maire de procéder aux divers appels et régularisations de charges.

Bâtiment du Foyer des Jeunes – 23, rue Principale :

➤ **Appartement F2 :**

	Année N
Gaz	1 919,00 €
Eclairage	120,00 €
Entretien chaudière	160,00 €
Montant total des charges locatives	2 199,00 €
Montant des charges versées	2 160,00 €
Rappel	39,00 €

➤ Appartement F3 : Le locataire est sorti en mars

	Année N
Gaz	108,00 €
Eclairage	30,00 €
Entretien chaudière	0,00 €
Montant total des charges locatives	138,00 €
Montant des charges versées	0,00 €
Rappel	138,00 €

Bâtiment des instituteurs – 2, rue de la Gare :

➤ Six logements concernés :

	Année N	Année N-1
Gaz de France	13 716,65 €	6 152,63 €
EDF	1 089,78 €	1 068,23 €
Eau chaude	0,00 €	642,00 €
Ménage parties communes	1 561,00 €	1 278,00 €
Intervention Malézieux	1 248,00 €	445,80 €
Entretien chaudière	276,00 €	276,00 €
Ramonage	52,00 €	50,24 €
Montant total des charges locatives	17 943,43 €	9 912,90 €
Un logement en travaux Chauffé et aéré en hiver	-2 991,17 € -950,26 €	1 466,66 €
Un logement vacant 50 %	-1 495,00 €	
Montant total des charges locatives	12 510,00 €	8 041,48 €

Temps d'occupation de l'immeuble proratisé retenu = 51 mois soit un taux de 0.85 donc
 $12510 \times 0.85 = 10633.5 \text{ €}$

Calcul : $10633.5 \text{ €} / 51 \text{ mois} = 208.50 \text{ €} \times 12 \text{ mois} = 2\,502,00 \text{ €} / \text{An}$
 $208.50 \text{ €} \times 04 \text{ mois} = 834,00 \text{ €} / \text{An}$

➤ Logements occupé 12 mois :

Charges dues pour 12 mois	2 502,00 € par locataire
Avances sur charges versées	2 160,00 € par locataire
Rappel sur charges	360,00 € par locataire

➤ Logement F4 rénové occupé 4 mois :

Charges dues pour 4 mois	840,00 € pour le locataire
Avances sur charges versées	720,00 € pour le locataire
Rappel sur charges	120,00 € pour le locataire

Les avances sur charges sont maintenues à 180,00 € par mois et par locataire pour l'ensemble des logements de la commune.

➤ **Point n°9 :**

Discussion :

Madame FLEURY-SELAK expose au conseil municipal la possibilité d'adhérer à une prévoyance maintien de salaire pour les agents de la collectivité. Elle présente la convention de participation pour les risques de prévoyance mise en place par le Centre De Gestion de la Moselle en précisant les taux et niveau de garantie disponible.

DM 2026-83 : Personnel communal.- Adhésion à la convention de participation pour les risques de prévoyance mise en place par le Centre De Gestion de la Moselle

Par délibération en date du 15 mai 2019, le conseil d'administration du Centre de Gestion de la fonction publique territoriale de la Moselle a, conformément à l'article 25 de la loi 84-53 du 26 janvier 1984, décidé d'engager une consultation en vue de conclure une convention de participation avec un opérateur pour le risque prévoyance et pour le compte des collectivités et établissements publics lui ayant donné mandat.

En outre, par délibération du 27 novembre 2019 et sur la base d'une comptabilité analytique, le Conseil d'Administration du Centre de Gestion de la Moselle a fixé le montant de la contribution des collectivités et établissements publics adhérents, en contrepartie de la mission facultative proposée par le Centre de Gestion de mise en place d'une convention de participation prévoyance.

Cette contribution financière annuelle correspond à 0,14% de la masse salariale assurée.

Conformément à l'article 22 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984, les dépenses supportées par le Centre de Gestion pour l'exercice de cette mission supplémentaire à caractère facultatif sont financées par les collectivités et établissements adhérents dans les conditions fixées par une convention d'adhésion.

Les membres du conseil d'administration ont, au cours de leur réunion du 17 juin 2020, décidé d'attribuer l'offre au groupement formé par l'assureur ALLIANZ et le gestionnaire COLLECTEAM (choix identique à l'avis formulé par le comité technique départemental).

Il est rappelé que les collectivités peuvent, en application de l'article 22 bis de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983, contribuer au financement des garanties de la protection sociale complémentaire auxquelles leurs agents adhèrent. La participation des personnes publiques est réservée aux contrats ou règlements garantissant la mise en œuvre de dispositifs de solidarité entre les bénéficiaires, actifs et retraités.

Les caractéristiques du contrat sont les suivantes :

	Risques garantis	Taux de cotisation	Niveau de garantie	Adhésion
Garanties de base	Incapacité de travail	1,88%	95%	Obligatoire
	Invalidité permanente		95%	
Options (au choix de l'agent)	Minoration de retraite	0,65%	95%	Facultative
	Décès / PTIA	0,45%	100%	

- ✓ Le contrat est conclu pour une période de 6 ans soit du 01/01/2021 au 31/12/2026
- ✓ Le contrat est à adhésion facultative
- ✓ Les fonctionnaires et les agents contractuels de droit public ou de droit privé peuvent adhérer
- ✓ L'assiette de cotisation est celle retenue par l'employeur :
 - Traitement brut indiciaire + NBI + Régime indemnitaire (à l'exclusion du CIA)
- ✓ L'adhésion des agents s'effectue sans questionnaire médical

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ; notamment les articles L827-1 à L827-12

VU le Code des Assurances ;

VU le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement.

VU la délibération du Centre de Gestion de la Moselle en date du 15 mai 2019 approuvant le lancement d'une consultation pour la passation d'une convention de participation mutualisée au risque « prévoyance » dans le domaine de la protection sociale complémentaire ;

VU l'avis favorable à l'unanimité du comité technique paritaire du 5 juin 2020 sur le choix du candidat retenu ;

VU la délibération du Centre de Gestion de la Moselle en date du 17 juin 2020 attribuant la convention de participation à COLLECTEAM/ALLIANZ ;

VU l'exposé du Maire ;

Considérant l'avis du comité social territorial en date du 19 juin 2026 ;

Après délibéré, et à l'unanimité, les membres du conseil municipal :

DECIDENT

- de faire adhérer la commune de Falck à la convention de participation prévoyance proposée par le centre de gestion et dont l'assureur est ALLIANZ et le gestionnaire COLLECTEAM.
- que la cotisation de l'agent sera calculée sur le traitement de base + NBI + le régime indemnitaire (à l'exclusion du CIA).
- que la participation financière mensuelle par agent sera de 10,00 € brut

AUTORISENT Monsieur le Maire à signer les documents qui découlent de la convention de participation ainsi que la convention d'adhésion à la mission facultative proposée par le Centre de Gestion de la Moselle.

➤ **Point n°10 :**

DM 2026-84 : Salle Rémy Schaefer.- Modification du règlement d'utilisation

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Audrey FLEURY-SELAK, 1^{ère} adjointe au Maire afin qu'elle présente au conseil municipal le nouveau règlement d'utilisation de la salle Rémy Schaefer. Celui-ci a pour but de redéfinir les devoirs et obligations des utilisateurs de la salle.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, adopte à l'unanimité le nouveau règlement d'utilisation de la salle Rémy Schaefer de Falck.

➤ **Point n°11 :**

DM 2026-85 : Facture d'eau.- Remise exceptionnelle

Monsieur le Maire informe de la réception d'un courrier expliquant une surconsommation d'eau concernant deux administrés qui sollicitent une remise exceptionnelle sur leur facture d'eau.

Cette surconsommation est due à des compteurs défectueux. Après vérification par des agents communaux, les compteurs ont été changés.

Ayant entendu cet exposé, le Conseil Municipal, après délibération et à l'unanimité, décide d'accorder :

- Un dégrèvement à l'administré CB de :
 - 73,60 m³ sur la période du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023 ;
 - 86,60 m³ sur la période du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.
- Un dégrèvement à l'administré RP de :
 - 133,00 m³ sur la période du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.
- Autorise le Maire à procéder aux démarches nécessaires pour la mise en œuvre de cette délibération.

➤ **Point n°12 :**

Informations et points divers

Le Maire informe l'assemblée des ajustements nécessaires concernant les délégations de fonctions et de signature au sein de l'exécutif municipal. Ces modifications, formalisées par arrêtés, visent à adapter les compétences déléguées aux élus en fonction des besoins opérationnels de la collectivité.

Dans ce cadre, deux arrêtés ont été pris :

- L'arrêté n°84/2026 portant modification des délégations de fonctions et de signature au profit de Madame Audrey FLEURY-SELAK, 1ère adjointe au Maire ;
- L'arrêté n°85/2026 portant modification des délégations de fonctions et de signature au profit de Monsieur François ALBERT, conseiller municipal délégué.

Il informe également :

- Que le bail entre la commune et l'orthophoniste a été signé le 1^{er} juin 2026 ;
- Qu'une audition de la Chambre Régionale des Comptes a eu lieu au cours de ces deux dernières semaines. Nous devrions avoir le retour du rapport définitif vers le 14 juillet.

L'ordre du jour épuisé, Monsieur le Maire déclare la session close. La séance est levée à 20h33.

A Falck, le 16 juillet 2026

La secrétaire de séance :
Coline KIEFER

Le Maire,
Jean-Marcel SCHROEDER

