AIGREFEUILLE D'AUNIS | ma ville ma campagne

CONSEIL MUNICIPAL

_____

Le Maire d'Aigrefeuille d'Aunis, le 15 juillet 2025

La prochaine réunion du Conseil Municipal se tiendra :

Le lundi 21 juillet 2025 à 20 h 00
À la salle 1 de l'espace AGRIFOLIUM

Le Maire,
Gilles GAY,

ORDRE DU JOUR

57.Élection du secrétaire de séance.
58.Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 23 juin 2025.

DÉLIBÉRATIONS :
AFFAIRES GÉNÉRALES :
59.Acquisition de la parcelle X567
60.Acquisition de la parcelle ZA41
61.Acquisition de la parcelle ZA42
62.Reprise de concessions cimetière n°1
63.Signature des actes administratifs fonciers

FINANCES :
64.Demande de subvention Amendes de police cheminements doux rue de Verdun
65.DM n°3 Budget principal 2025

DÉCISIONS DU MAIRE :
Droit de préemption urbain : n°2025-29
Concession cimetière : n°2025-28

INFORMATIONS DIVERSES :
P.J. : - Note de synthèse

AIGREFEUILLE D'AUNIS | ma ville ma campagne

CONSEIL MUNICIPAL
PROCÈS-VERBAL

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-et-un juillet, le Conseil Municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle n° 1 de l'espace AGRIFOLIUM, sous la présidence de Monsieur Gilles GAY, Maire.

ÉTAT DE PRÉSENCES

Nom	Prénom	Présent	Absent	A donné procuration à
GAY	Gilles	X		
LALOYAUX	Joël		X	François PELLETIER
MORANT	Marie-France		X	Philippe AUDEBERT
AUDEBERT	Philippe	X		
DESCAMPS	Anne-Sophie		X	Emmanuelle CHALLAT
PELLETIER	François	X		
CHALLAT	Emmanuelle	X		
OTRZONSEK	Didier	X		
AUBOYER	Jean-Jack	X		
BLAIS	Pascal		X	Didier OTRZONSEK
BILLEAUD	Marie-Claude	X		
DELAUNAY	Fabienne		X	Marie-Claude BILLEAUD
LEDUC-BOUDON	David	X		
DOUNIÉS	Bertrand	X		
VIGNERON	Valérie	X		
SAUZEAU	Céline	X		
BONIFAIT	Séverine		X	
COUTURIER	Sarah	X		
STEPHAN	Livia	X		
MOINET	Yann		X	
BOGNER	Frédéric		X	
DUPONT	Romain		X	Gilles GAY
TARAUD	Benoît	X		
DRAPEAU	Myriam		X	
ANDRIEU	Thierry		X	Benoît TARAUD
DUBOIS	Frédéric	X		
BOULAIS	Guy		X	Frédéric DUBOIS
	TOTAUX	**15**	**12**	**8**

57. ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE
(ARTICLE L. 2121-15 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-15 ;
Vu l'article 10 du règlement intérieur du Conseil Municipal ;

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

- De désigner Madame Livia STEPHAN comme secrétaire de séance.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

58. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et son article L2121-23 ;
Vu l'article 26 du règlement intérieur du Conseil Municipal ;
Considérant la transmission aux membres du Conseil Municipal du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 23 juin 2025,
Considérant la lecture réalisée par Monsieur le Maire du procès-verbal du 23 juin 2025 à l'assemblée,

Monsieur le Maire soumet le procès-verbal de la séance du 23 juin 2025 à l'approbation des conseillers municipaux.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité,
- D'approuver le procès-verbal du Conseil Municipal du 23 juin 2025.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DÉLIBÉRATIONS

AFFAIRES GÉNÉRALES :

59. ACQUISITION DE LA PARCELLE X567

Monsieur le maire explique que la commune a l'opportunité d'acquérir une parcelle de terre appartenant au Département de la Charente-Maritime, située lieu-dit Fief Voile à Aigrefeuille d'Aunis, conformément au plan joint en annexe.

Cette parcelle est cadastrée section X n° 567 pour 3995 m².

Cette parcelle est classée au PLUI-H en zone U.

Le projet s'inscrit dans la volonté de la commune de créer une liaison piétonne et cyclable le long de la rue du Vieux Fief dans la continuité de celle de la rue de Saint-Christophe.

En vertu de l'estimation des domaines sollicitée par le service Foncier du Département de la Charente-Maritime, le prix de vente serait fixé à 47€ le m², soit 187 765€.

Monsieur le Maire explique que cette parcelle se trouve le long de rue du Vieux Fief entre la déchetterie et le rond-point du stade de football. Cette acquisition permettrait à la commune de prolonger la piste cyclable existante.

Monsieur le maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir donner son avis sur cette acquisition.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :
- Accepte d'acquérir la parcelle appartenant au Département de la Charente-Maritime et cadastrée X 567 pour 3995m² en vue de l'intégrer dans le domaine privé de la commune,
- Accepte d'acquérir cette parcelle au prix de 47€ le m² soit 187 765 €,
- Dit que les crédits sont prévus au budget 2025,
- Décide que la commune supportera les frais d'acte y afférents,
- Autorise Monsieur le maire à signer les pièces et l'acte notarié à intervenir relatifs à cette affaire.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

60. ACQUISITION DE LA PARCELLE ZA41

Monsieur le maire explique que la commune a l'opportunité d'acquérir une parcelle de terre appartenant au Département de la Charente-Maritime, située lieu-dit Les Esturgeauds à Aigrefeuille d'Aunis, conformément au plan joint en annexe.

Cette parcelle est cadastrée section ZA n° 41 pour 1174 m².

Cette parcelle est classée au PLUI-H en zone A.

Le projet s'inscrit dans la volonté de la commune de maîtriser le foncier.

Monsieur le Maire explique que cette acquisition permettrait d'envisager dans le temps la réalisation d'une piste cyclable sécurisée du Godinet jusqu'à Puydrouard.

Le prix de vente serait fixé à 600€, soit l'équivalent du prix au mètre carré de la terre agricole.

Monsieur le maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir donner son avis sur cette acquisition.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :
- Accepte d'acquérir la parcelle appartenant au Département de la Charente-Maritime et cadastrée ZA 41 pour 1174m² en vue de l'intégrer dans le domaine privé de la commune,
- Accepte d'acquérir cette parcelle au prix de 600 €,
- Dit que les crédits sont prévus au budget 2025,
- Décide que la commune supportera les frais d'acte y afférents,
- Autorise Monsieur le maire à signer les pièces et l'acte notarié à intervenir relatifs à cette affaire.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

61. ACQUISITION DE LA PARCELLE ZA42

Monsieur le maire explique que la commune a l'opportunité d'acquérir une parcelle de terre appartenant au Département de la Charente-Maritime, située lieu-dit Champ du Godinet à Aigrefeuille d'Aunis, conformément au plan joint en annexe.

Cette parcelle est cadastrée section ZA n° 42 pour 1364 m².

Cette parcelle est classée au PLUI-H en zone A.

Le projet s'inscrit dans la volonté de la commune de maîtriser le foncier.

Le prix de vente serait fixé à 700€, soit l'équivalent du prix au mètre carré de la terre agricole.
Monsieur le maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir donner son avis sur cette acquisition.
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :
- Accepte d'acquérir la parcelle appartenant au Département de la Charente-Maritime et cadastrée ZA 42 pour 1364m² en vue de l'intégrer dans le domaine privé de la commune,
- Accepte d'acquérir cette parcelle au prix de 700 €,
- Dit que les crédits sont prévus au budget 2025,
- Décide que la commune supportera les frais d'acte y afférents,
- Autorise Monsieur le maire à signer les pièces et l'acte notarié à intervenir relatifs à cette affaire.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

62. REPRISE DE CONCESSIONS CIMETIÈRE N°1

Monsieur le maire informe le Conseil Municipal que la procédure de reprise de concessions en état d'abandon dans le cimetière n°1 se termine cette année. Cette procédure d'une durée de 1 an, a fait l'objet d'un premier procès-verbal dressé le 7 décembre 2023.

Un affichage régulier de la procédure a également été effectué au cimetière et à la mairie. Des plaquettes ont également été apposées sur les concessions concernées.

Le deuxième procès-verbal a été rédigé le 17 avril 2025 pour les concessions ayant conservé l'aspect d'abandon.

Vu que les concessions qui ont plus de trente ans d'existence et dont l'état d'abandon a été constaté à deux reprises, à 1 an d'intervalle, dans les conditions prévues par l'article L 2223-13 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, donnant aux communes la faculté de reprendre les concessions perpétuelles et centenaires en état d'abandon ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2223-17 et R. 2223-18 ;

Considérant que les 59 concessions figurant sur la liste annexée à la présente délibération ont plus de trente ans d'existence, que la dernière inhumation remonte à plus de 10 ans,

Considérant que leur état d'abandon a dûment été constaté lors des deux procès-verbaux ;

Considérant que cette situation nuit au bon ordre et à la décence du cimetière ;

Monsieur AUDEBERT précise que la commune a dû agrandir l'ossuaire du fait du nombre important de reprise de concessions.

Il est proposé au Conseil Municipal :
- D'accepter la reprise des 59 concessions concernées par cette procédure ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre l'arrêté municipal de reprise conformément à la réglementation en vigueur ;
- D'autoriser Monsieur le maire à reprendre au nom de la commune et à remettre en service pour de nouvelles inhumations les concessions en état d'abandon.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :
- Accepte la reprise des 59 concessions concernées par cette procédure ;
- Autorise Monsieur le Maire à prendre l'arrêté municipal de reprise conformément à la réglementation en vigueur ;
- Autorise Monsieur le maire à reprendre au nom de la commune et à remettre en service pour de nouvelles inhumations les concessions en état d'abandon.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

63. SIGNATURE DES ACTES ADMINISTRATIFS FONCIERS

La commune réalisera au cours de ce mandat une opération d'incorporation dans le domaine public de divers délaissés de voirie, voies de lotissement qui appartiennent encore à des propriétaires privés, mais qui présentent un caractère d'intérêt général. Elle est également amenée à acquérir ou à céder du foncier selon les opportunités et toujours dans l'intérêt de la commune. Ces situations seront régularisées par acte administratif.

Par délibération du 14/09/2020, le conseil municipal avait décidé, pour le traitement de ces dossiers, de donner délégation de signature à Monsieur Joël LALOYAUX, 1er adjoint, délégué à l'urbanisme.

L'absence potentielle de Monsieur Joël LALOYAUX n'a pas été prévue initialement. Cette situation pourrait, si elle se produit, retarder le traitement de ces transactions foncières.

C'est pourquoi, il est proposé d'autoriser Monsieur Joël LALOYAUX, 1er adjoint, délégué à l'urbanisme, ainsi que Monsieur François PELLETIER, 5ème Adjoint, délégué à la voirie, en cas d'absence de Monsieur Joël LALOYAUX, à signer lesdits actes administratifs dits « fonciers », conformément aux dispositions suivantes :

L'article L.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques stipule que « les personnes publiques mentionnées à l'Article L.1 ont qualité pour passer en la forme administrative leurs actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce », étant ici précisé que les personnes mentionnées à l'Article L1 sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics.
L'article L.1212-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques stipule que « la réception et l'authentification des actes d'acquisitions immobilières passés en la forme administrative par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont lieu dans les conditions fixées à l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales ».

L'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales stipule que « les maires, (..) sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative (...).

Lorsqu'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes mentionnés au premier alinéa, la collectivité territoriale (...) partie à l'acte est représentée, lors de la signature, par un adjoint (...) dans l'ordre de leur nomination ».

Le maire a donc, dans le cas évoqué ci-dessus, une fonction équivalente à celle d'un notaire dont le rôle consiste à recevoir les actes conclus devant lui et à leur donner une valeur probante et une force exécutoire.

Monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit de petit reliquat de parcelles qui ne sont toujours pas incorporés dans le patrimoine de la commune, suite à la construction de lotissements ou de routes par exemple. Compte tenu que les notaires ne manifestent pas un grand intérêt pour réaliser ces actes de transfert de propriété, la commune fait appel à Monsieur GENNEAU depuis plusieurs années. Il vient pendant deux mois à la mairie pour formaliser les actes de régularisation de ces acquisitions de parcelles.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité :
-Autorise Monsieur Joël LALOYAUX, 1er adjoint, délégué à l'urbanisme, ainsi que Monsieur François PELLETIER, 5ème Adjoint, délégué à la voirie, en cas d'absence de Monsieur Joël LALOYAUX, à signer lesdits actes administratifs dits « fonciers », conformément aux dispositions ci-dessus,
- Précise que la présente délibération prendra effet à compter du 22/07/2025.
- Autorise Monsieur le maire à signer tous les actes à intervenir relatifs à cette affaire.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

64. DEMANDE DE SUBVENTION AMENDES DE POLICE CHEMINEMENTS DOUX RUE DE VERDUN

Monsieur le maire rappelle au Conseil Municipal la nécessité de créer un cheminement doux pour les piétons et les cyclistes le long de la rue de Verdun jusqu'à l'arrêt de bus de la rue de l'Aunis et de sécurisé ce dernier.

Monsieur le maire informe le Conseil Municipal que ces travaux sont éligibles à subvention du Conseil Départemental au titre du produit des amendes de police dans la limite d'un plafond de dépenses de 50 000€ HT maximum pour la création de cheminements doux.

Monsieur le maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir l'autoriser à demander, au titre de la répartition 2025 du produit des amendes de police perçu en 2024 :
- une subvention pour les travaux de réalisation de cheminement doux et la sécurisation de l'arrêt de bus,
- une dérogation afin de commencer les travaux avant l'accord de la subvention.

Le plan de financement HT est le suivant : 38 800,94€

	Sollicitée/Acquis	Montant
Fonds Propres	Acquis	19 400,47€
Conseil Départemental	Sollicitée	19 400,47€
Total Général		**38 800,94€**

Monsieur le Maire demande à Monsieur PELLETIER si l'éclairage public est prévu dans ce prix.

Monsieur PELLETIER informe le conseil que l'éclairage public fait l'objet d'un devis à part puisque le SDEER finance les travaux à hauteur de 50%. Il était initialement prévu d'installer des candélabres solaires. Le montant de ces travaux était estimé à environ 12 000€. Cependant, une alimentation électrique existe à proximité du site. Il sera donc envisagé de faire une extension du réseau électrique pour raccorder les candélabres

Monsieur le Maire explique encore que l'arrêt de bus de la rue de l'Aunis sera également réaménagé pour renforcer la sécurité des usagers.

Monsieur PELLETIER ajoute que les revêtements des trottoirs de la rue de l'Aunis seront prochainement refaits. Le chaucidou est tracé sur le linéaire de cette voie. Une zone « 30km/h » sera matérialisée mais il reste encore des panneaux à poser et quelques marquages à réaliser.

Monsieur le Maire aimerait que tous ces travaux soient réalisés avant que les mauvais jours arrivent afin que les enfants soient en sécurité.

Madame CHALLAT trouve que l'arrêt de bus de la rue de l'Aunis est très mal placé car lorsque le bus est positionné au droit de l'arrêt, il y a plus aucune visibilité pour les automobilistes placés au « stop » de la rue des Ormes.

Monsieur TARAUD explique que cet arrêt de bus n'est pas équipé d'un abri. Il demande si la commune envisage d'en poser un.

Monsieur le Maire pense que cela est possible du côté du lotissement du Chiloup. De l'autre côté ce n'est pas possible.

Monsieur TARAUD explique que nous serions dans la même configuration que la place du 8 mai où il y a un abri bus que d'un du côté de la route.

Monsieur DUBOIS demande qui décide de la mise en place d'un abri bus.

Monsieur PELLETIER précise que c'est le gestionnaire du réseau de transport qui étudie la possibilité de créer un arrêt de bus. Un fois acté, c'est à la commune de fournir l'arrêt de bus pour ceux qui sont à l'intérieur de l'agglomération.

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

- Décide de réaliser le programme des travaux de création de cheminements doux le long de la voie rue de Verdun et de sécuriser l'arrêt de bus rue de l'Aunis
- Accepte le montant prévisionnel des travaux établi à 38 800,94 € HT soit 46 561,13 € TTC,
- Décide de solliciter une subvention de 50 % du montant HT des travaux plafonnés à 50000 € H.T. auprès du Conseil Départemental au titre du produit des Amendes de police – Création de cheminements doux.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

65. DM N°3 – BUDGET PRINCIPAL 2025

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L1612-11 et L.2313-1, relatifs aux décisions modificatives,
Vu le règlement budgétaire et financier voté le 13/09/2021 et notamment la partie B,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2025, relative au vote du budget primitif principal de la commune, pour l'exercice budgétaire 2025,

Vu les modifications du budget apportées par les délibérations du 22 avril et du 26 mai 2025,

Considérant la nécessité de :

- Reverser la taxe d'aménagement de 91 093 € versée par la SARL Villa Cœur d'Aunis suite au retrait de son permis de construire une résidence senior ;
- Intégrer en dépenses d'investissement l'achat de 1 parcelle à Fief Voile et 3 parcelles à Fief Nouveau pour un montant estimatif avec les frais de 200 000,00 € ;
- Prendre en compte l'attribution d'une subvention de 125 000 € du Département pour la création du Skatepark ;
- Augmenter les crédits en dépenses de fonctionnement pour les travaux d'entretien de voirie suivants :
    - Remplacement des trottoirs rue d'Aunis pour 14 000 € de plus
    - Ajout de la reprise chaussée et trottoirs rue des Artisans pour 46 000 €
- Modifier le virement à l'investissement de – 60 000 € ;

Monsieur Le Maire informe le conseil municipal, que

Considérant l'opportunité d'acquérir un ensemble immobilier à proximité immédiate de la mairie et constitué des parcelles :

- AM 395 d'une superficie de 593 m² dont 280 m² de maison d'habitation vide, jouxtant les logements communaux des 6 et 8 rue d'Aunis ;
- AM 414 d'une superficie de 561 m² donnant sur la rue de l'Aunis et comprenant 6 logements loués et leurs places de parking (loyer total mensuel de 3650 euros) ;
- AM 421 d'une superficie de 839 m² comprenant un hagard de 145 m² et un terrain de 694 m² jouxtant la place du 8 mai 1945 ;
- AM 403 d'une superficie de 266 m² de terrain faisant la liaison entre les trois parcelles susdites et l'avenue des Marronniers.

Considérant la nécessité :

- D'ajuster le montant de l'emprunt à hauteur de 1 226 093 € pour équilibrer l'ensemble.

Considérant qu'il y a lieu de procéder aux ajustements détaillés dans le tableau ci-dessous,

DÉPENSES RÉELLES D'INVESTISSEMENT				
Article/opération	Libellé	Prévu	**DM N°3**	Nouveau BP
10226 / 01	Reprise sur taxe d'aménagement	0,00	91 093,00	91 093,00
Remboursement suite à l'annulation du permis de construire de la résidence séniors				
2111 / 110	Terrains nus	12 100,00	200 000,00	212 100,00
Achat des parcelles X567 (Fief voile) + X 594 + X596 + X598 (Fief Nouveau)				
21318 / 110	Bâtiments	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Achat des parcelles AM 395 + 403 + 414 + 421 joignant la mairie à la place du 8 mai 1945				
RECETTES REELLES D'INVESTISSEMENT				
Article/opération	Libellé	Prévu	**DM n°3**	Nouveau BP
1323 / 104	Subvention du Département	0,00	125 000,00	125 000,00
Subvention pour le Skatepark				
1641 / 01	Emprunt	502 895,00	1 226 093,00	1 728 988,00
Ajustement au vu des écritures de cette décision modificative				
OPERATIONS D'ORDRE RECETTES D'INVESTISSEMENT				
Article/opération	Libellé	Prévu	**DM N°3**	Nouveau BP
021 / 01	Virement du fonctionnement	1 284 058,00	-60 000,00	1 224 058,00
Ajustement au vu des écritures de cette décision modificative				
DEPENSES REELLES DE FONCTIONNEMENT				
Article/fonction	Libellé	Prévu	**DM n°3**	Nouveau BP
615231 / 845	Entretien de voiries	134 036,00	60 000,00	194 036,00
Les trottoirs rue d'Aunis coûte 14 000 € de plus / Ajout de la reprise chaussée et trottoirs rue Artisans pour 46 000 €				
OPERATIONS D'ORDRE DEPENSES DE FONCTIONNEMENT				
Article/opération	Libellé	Prévu	**DM N°3**	Nouveau BP
023 / 01	Virement à l'investissement	1 284 058,00	-60 000,00	1 224 058,00
Ajustement au vu des écritures de cette décision modificative				

Monsieur le Maire explique qu'il faut reverser la taxe d'aménagement de 91 093€ versée par la SARL villa cœur d'Aunis suite au retrait de son permis de construire pour la résidence sénior. Il rappelle que le porteur de projet n'a pas pu réaliser le projet par manque de financement. Cependant, comme il avait

payé la taxe d'aménagement il y a 4 ans, il demande que la commune lui rembourse la somme versée. Cette information n'était pas connue en mars lors du vote du budget, c'est pourquoi il est proposé d'ajuster les crédits budgétaires en conséquence.

Dans cette décision budgétaire modificative, il est aussi proposé d'intégrer dans le budget les crédits pour l'achat des parcelles soumis, ce soir, au vote du conseil municipal.

En recette, une subvention a été demandée au Département et à l'État pour la réalisation du projet de skate park. L'État avait accordé une subvention au titre de la DETR dans les mois qui ont suivi. Par contre, la demande de subvention a été présentée au Département à une époque où il commençait à rencontrer quelques difficultés financières. À ce titre, les services du Département avaient répondu que le versement d'une subvention ne serait pas possible en 2024, mais que cette demande serait attentivement étudiée en 2025. C'est ainsi qu'ils ont acté, cette année, le versement d'une subvention de 125000€ pour ce projet. Cette somme doit désormais être intégrée dans le budget.

Enfin, monsieur le Maire explique que la propriété de la famille SUREAU/YOUNES au 10 rue de l'Aunis a été mise en vente. Cet ensemble immobilier se situe à proximité immédiate de la mairie et du CCAS. Le terrain de cet immeuble dispose d'un accès direct à la Place du 8 mai. Il considère que c'est une vraie opportunité pour la commune qui n'était pas connue lors du vote du budget.

Monsieur le Maire indique qu'il a été visité avec certains de ces adjoints, le bien mis en vente. Cette visite a permis de conforter le potentiel de ces bâtiments et les perspectives à venir. Ce bien est composé d'un logement d'environ 240m^2 adossé aux logements de la mairie. Au fond de la cour, il y a un autre bâtiment comprenant 6 logements en location qui rapportent actuellement 3600€ par mois. Et à côté de ces logements, il y a tous les anciens chais de Monsieur SUREAU qui était marchand de charbon et de vin à l'époque.

Monsieur Le Maire explique que le prix de vente était fixé à 892 000€ frais d'agence inclus. Madame YOUNES demandait 850 000€ et il y a avait 42 000€ de frais d'agence. À ces sommes, il faut ajouter entre 60 000€ et 65 000€ de frais de notaire.

Compte tenu de ces prix assez haut, monsieur le Maire a donc fait une proposition d'achat à 850 000€ frais d'agence inclus.

Madame SAUZEAU demande s'il est obligatoire de passer par une agence immobilière.

Monsieur le Maire répond que Madame YOUNES a signé un contrat d'exclusivité avec l'agence ORPI. Par contre, au vu des prix au m^2 des biens qui se vendent actuellement sur la commune, il estime que le prix de vente de l'immeuble de Madame YOUNES est raisonnable.

Madame SAUZEAU retient qu'il y a des recettes d'assurées au travers les loyers en cours.

Monsieur le Maire ajoute que, dans un premier temps, les loyers seraient préservés. Il faudra, en effet, faire un bon usage de ces logements. Cela étant, le conseil municipal aura le temps d'en rediscuter.

Monsieur OTRZONSEK trouve qu'il y a une réelle cohérence par rapport au bâti qui appartient à la commune, à savoir la mairie, le CCAS et les logements locatifs qui sont dans le prolongement de l'immeuble de Madame YOUNES. Avec cette acquisition, la commune disposerait d'un bloc qui permettra d'envisager un aménagement correct dans l'avenir puisque la commune s'agrandit d'année en année. Les besoins de plus en plus réels pour l'accueil du public à la mairie par exemple ou pour la création de salles associatives. Selon lui, il y a plein de choses qui pourraient être envisagées. Le potentiel en mètre carré est important. De plus, il estime que cette situation ne se représentera pas avant de nombreuses années.

Monsieur PELLETIER ajoute que ce qui est intéressant c'est d'avoir un accès place du 8 mai. Comme il est prévu de refaire cette place dans l'avenir, cette acquisition serait cohérente avec ce projet de réaménagement de la place puisqu'un lien direct existe entre les deux.

Monsieur AUDEBERT voudrait ajouter que l'ancien logement de Madame YOUNES est un bâtiment ancien avec beaucoup de murs en pierre ce qui fait qu'il y a des petits volumes. Il y aura certainement beaucoup de travaux si la commune souhaite réaménager les espaces et créer des volumes plus importants dans ce bâtiment. Cependant, cette vente est une véritable occasion qu'il ne faut surtout pas rater.

Monsieur le Maire estime aussi que cela remet en question certains achats qui étaient initialement prévus au budget, comme l'achat des modulaires pour y créer des salles associatives par exemple.
Il ajoute que Mme YOUNES accepterait la proposition de la mairie. Cette proposition est valable jusqu'au 30 septembre. Le conseil municipal sera amené à délibérer sur le sujet lors de la séance du 15 septembre prochain.

D'autre part, monsieur le Maire rappelle que des travaux importants vont être réalisés aux écoles pour les sanitaires de mixte 2, l'isolation thermique et le traitement de l'air. La proposition de l'architecte portait sur la réalisation d'un sanitaire pour garçon, un pour fille et un pour les personnes à mobilité réduite. Cependant, la commission d'accessibilité exige qu'il y ait un sanitaire pour les personnes à mobilité réduite dans le sanitaire garçon et un du côté des filles. Pour ces raisons, la commune est obligée de redéposer la totalité du permis ce qui fait perdre du temps sur les travaux.

Monsieur TARAUD demande pourquoi l'architecte n'avait pas connaissance du changement de règlementation.

Monsieur le Maire indique que l'architecte n'avait pas eu cette information.

Enfin, la commune va injecter près de 500 000€ pour les travaux de l'église. Au printemps, il a fallu faire des carottages pour savoir si les fondations de l'église n'avaient pas bougé. C'est pourquoi, cette analyse a retardé la poursuite du dossier. Désormais, l'architecte va nous adresser les pièces du marché pour organiser une consultation des entreprises jusqu'à la mi-septembre.

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

- D'adopter la décision modificative n° 3 de l'exercice budgétaire 2025 telle que détaillée ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le maire à signer les pièces afférentes à cette affaire.

VOTE : 23 POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DÉCISIONS DU MAIRE

DÉLÉGATIONS DU CONSEIL AU MAIRE (L.2122-22 et L. 2122.23 du CGCT)
Monsieur le maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération n°2020-100 en date du 14 septembre 2020, déposée en Sous-Préfecture de Rochefort sur mer le 15 septembre 2020, le Conseil municipal, sur le fondement de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, a donné délégation de pouvoir au maire pendant la durée de son mandat en ce qui concerne les points 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9, 10°, 11°, 12°, 13°, 14°, 15°, 16°, 17°, 18°, 20°, 22°, 23°, 24°, 26°, 27° et 28° de l'article précité.
En vertu de l'article L2122-23 du même code, il lui appartient de rendre compte des décisions qu'il a prises.

Décision n° 2025-28 :
Le 23 juin 2025, Monsieur le Maire décide de vendre la concession suivante :

- case B3 du columbarium n°7, pour un montant de 600 euros.

Décision n°2025-29 :
Considérant la Commission Urbanisme en date du 08 juillet 2025, Monsieur le maire décide de renoncer au droit de préemption urbain sur les propriétés suivantes :

Renonciation au Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée section AE n° 288 pour 843 m² située 7 rue des Tilleuls et appartenant à madame HINGRAY Marie-Françoise.

Renonciation au Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée section AM n° 108 pour 3961 m² située avenue des Marronniers et appartenant à monsieur PIZON Francis.

Renonciation au Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée section Y n° 259p pour 420 m² située rue de l'Angle et appartenant à monsieur LAVALADE Sylvain et madame CARCY Lauriane.

Renonciation au Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée section AP n° 184 pour 306 m² située 2 rue du Godinet et appartenant à monsieur EL ALAMI Abdelali et madame BELKHAOUDA Afaf.

Renonciation au Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée section AB n° 603 pour 70 m² située 14 rue de Virson et appartenant à monsieur TOLLET Pierre-Marie.

Renonciation au Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée section AB nos 309, 310, 311, 312, 313 et 315 pour 407 m² située 11 rue de l'Aunis et appartenant à la SCI NEXI.

Renonciation au Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée section Y n° 479 pour 325 m² située 49 rue des Cigognes et appartenant à monsieur VOLTOLINI Rudy et madame VOLTOLINI Leslie née BIGET.

Monsieur Gilles GAY, Maire, lève la séance à 21h13
La secrétaire de séance,

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits et ont signé au registre,
Le maire et la secrétaire de séance

DÉCISIONS PRISES AU COURS DE LA SÉANCE DU
21 JUILLET 2025

57.Élection du secrétaire de séance.
58.Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 23 juin 2025.

DÉLIBÉRATIONS :
AFFAIRES GÉNÉRALES :
59.Acquisition de la parcelle X567
60.Acquisition de la parcelle ZA41
61.Acquisition de la parcelle ZA42
62.Reprise de concessions cimetière n°1
63.Signature des actes administratifs fonciers

FINANCES :
64.Demande de subvention Amendes de police cheminements doux rue de Verdun
65.DM n°3 Budget principal 2025

DÉCISIONS DU MAIRE :
Droit de préemption urbain : n°2025-29
Concession cimetière : n°2025-28

INFORMATIONS DIVERSES :
P.J. : - Note de synthèse

Le Maire,
Gilles GAY

La secrétaire de séance,
Livia STEPHAN