

CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE DE TESSON

PROCES-VERBAL DE SEANCE DU 8 AVRIL 2024

N^{bre} de conseillers municipaux en exercice : 14
Présents : 12
Votants : 13

L'an deux mille vingt-quatre, le huit avril à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Tesson, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Laurent MORICHON, Maire.

PRÉSENTS : M. Laurent MORICHON, M. Alain GENEUVRE, M^{me} Isabelle JOGUET, M. Mathieu FAVRIAU, M. Gérard BOUTON, M. Jacques DUBOIS, M^{me} Anne-Marie MARTIN, M. Régis BRANGER, M. David BAUDRY, M^{me} Sabrina MENAND-BOUNNE, M^{me} Elise BREMONT, M. Laurent ETOURNEAU

ABSENTS AVEC POUVOIR : M^{me} Isabelle MONNET donne pouvoir à M. Mathieu FAVRIAU

ABSENTS : M^{me} Frédérique TRASSARD

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Mathieu FAVRIAU

Vus, les articles L. 2121-15 et L. 2121-26 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint. Il ouvre donc la séance à 19 heures 15. Le procès-verbal de la précédente séance est mis au vote. Ce dernier est approuvé à l'unanimité.

Monsieur le Maire rappelle l'ordre du jour de cette séance :

- 1.- Vote du Taux de la Fiscalité Directe Locale pour l'année 2024
- 2.- Vote du budget Commune et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits
- 3.- Vote du budget Boulangerie et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits
- 4.- Vote du budget Multiservice et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits
- 5.- Vote du budget lotissement Châtaigniers et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits
- 6.- Vote du budget lotissement Maraîchers et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits
- 7.- Vote du budget SPIC panneaux photovoltaïques des crédits
- 8.- Conditions de l'emprunt à la Banque Postale pour financement des travaux du Bar Restaurant Multiservices
- 9.- Conditions de location des box commerciaux des 9 et 9 bis avenue de l'Estuaire (abroge et remplace la DELIB02-2024-01 du 12 février 2024 pour erreur de date et adresse)
- 10.- Conditions de location du cabinet au médecin généraliste du Pôle Médical
- 11.- Effacement de dettes par admission en créances éteintes
- 12.- Proposition de cession à l'euro symbolique d'une parcelle de terrain pour motif

d'intérêt général

13.- Autorisation de signer l'ensemble des actes liés au lotissement « Les Maraîchers »

14.- Autorisation de signature de l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU

15.- Autorisation de signature de la convention de participation aux frais de fonctionnement des écoles de la commune de Gémozac

Questions diverses

1/ Procès-verbal des délibérations

1.- Vote du Taux de la Fiscalité Directe Locale pour l'année 2024

▪ Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose l'évolution des bases applicables aux taxes locales. Il soumet au conseil municipal l'opportunité de réévaluer les taux attribués aux parts communales desdites taxes, consécutivement à l'exposé des documents budgétaires.

Après échanges de vue, l'assistance se prononce pour un maintien des taux en vigueur.

▪ Exposé des délibérations

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Impôts et notamment les articles suivants :

- 1379, 1407 et suivants relatifs aux impositions directes locales,
- 1639 A et 1636 B sexies et suivants relatifs au vote des taux,

Vu les nouvelles bases notifiées par les Services Fiscaux pour fixer les taux des taxes directes locales de l'année 2024

Vu l'exposé du Maire et le rapport de la Commission des Finances,

Considérant que ces bases réactualisées assurent à la Commune **un produit de taxe foncière suffisant**,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE à l'unanimité des présents

de maintenir les taux d'imposition en 2024 par rapport à 2023 et de les fixer à :

	Taux 2024	Base	Produit
Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties	37,32 %	1 046 000 €	390 367 €
Taxe Foncière sur les propriétés Non Bâties	46,30 %	86 500 €	40 050 €
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (Taxe d'habitation sur les logements vacants si instituée)	9,48 %	109 600 €	10 390 €
IFER Taxe sur les pylônes			24 593 €
Allocations compensatrices			5 155 €

Contribution coefficient correcteur			- 63 671 €
Total du produit fiscal attendu en 2024			406 884 €

d'autoriser Monsieur le Maire à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et le charge de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Vote du budget primitif 2024

Monsieur BOUTON précise que les projets de documents budgétaires ont été dument envoyés aux conseillers municipaux 12 jours avant la présente séance du conseil municipal. Il procède à la présentation desdits documents.

Budgets annexes

- Procès-verbal des échanges

Monsieur BOUTON procède à la présentation des budgets annexes, dont les délibérations sont reportées ci-après. Il rappelle que ces budgets doivent être obligatoirement équilibrés dépenses recettes, exceptés les budgets lotissements.

Les budgets correspondant aux locaux commerciaux (boulangerie, multiservices Vival et Boucherie...) sont équilibrés en fonctionnement et investissement. En fonctionnement, les recettes correspondent aux revenus des immeubles.

La centrale photovoltaïque de l'école est financée par le revenu de la production de l'électricité, attribué au remboursement de l'emprunt initial.

Monsieur BOUTON ne relève pas de fait majeur sur ces budgets. Leurs excédents sont essentiellement reportés sur des comptes d'entretien afin de prévenir d'éventuels besoins au cours de l'année.

Monsieur le Maire signale que des frais seront à envisager sur le multiservices (boucherie, épicerie VIVAL) au cours des années à venir. Le fond de commerce de la partie boucherie est actuellement en vente. Monsieur le Maire considère nécessaire de prévoir des aménagements futurs pour faciliter l'installation d'un nouvel exploitant, lorsque le cas se présentera (création d'un laboratoire). Actuellement, l'exploitant occupe deux sites à Tesson et Rioux.

Concernant la boulangerie, Monsieur le Maire indique avoir sollicité un devis pour un ravalement de façade du bâtiment, dans la continuité du bâtiment mitoyen du futur bar-restaurant, en cours de rénovation.

Monsieur BOUTON poursuit par la présentation des budgets des lotissements. Concernant le budget du lotissement « Les Châtaigniers », l'opération est quasiment terminée. Le budget 2024 prévoit l'achèvement des dernières prestations. Le résultat définitif sera affecté sur le budget de la commune, lequel permettra de financer des travaux de voiries alentours (rue des Maunettes, rue du Moulin Creugnet).

Le budget 2024 lié au nouveau lotissement « Les Maraîchers » prévoit la vente de 6 lots sur les 14 aménagés. Les travaux ont été entravés par de mauvaises conditions météo au cours de l'hiver. La ligne électrique qui traversait le terrain a été enterrée. Les 2 lots initialement réservés pour la primo-accession ont été très rapidement réservés.

Budget principal - Section de fonctionnement

Monsieur BOUTON expose la vue d'ensemble du budget principal, précisant que les dépenses et recettes de fonctionnement s'élèvent respectivement à 1 156 719,62 €. Selon l'application des obligations légales en vigueur, ces dépenses et recettes sont parfaitement équilibrées.

Dans le détail, Monsieur BOUTON précise les évolutions notables par rapport au budget 2023. Il est notamment prévu une prestation éventuelle de tri des archives de la commune. Sont également prévus, la poursuite de la rénovation des toitures des bâtiments de l'école et le nettoyage de la toiture de l'église. Une assurance dommage-ouvrage pour le chantier Bar Restaurant a été souscrite.

Monsieur BOUTON note que les charges de personnel représentent plus du tiers des dépenses de fonctionnement prévues pour 2024, soit un niveau habituel. La tendance est à une légère augmentation des dépenses liées au personnel, par le jeu des revalorisations d'indice décidées au niveau national, indépendant des décisions de la commune. Il est à noter qu'à ces dépenses doivent être ajoutée la contribution au SIVOS Ecole RIOUX TESSON et les prestations d'entretien à l'ESAT de Montandon.

Parmi les autres charges de gestion courante, il convient de noter l'augmentation nouvelle des charges liées à l'équipement d'éclairage public ; ceci est expliqué par le basculement des dépenses d'investissement correspondantes dans la section de fonctionnement demandé par la trésorerie vues les compétences du SDEER.

Les recettes de fonctionnement seront principalement abondées pour 2024, comme à l'habitude, par la perception des impôts et taxes, les dotations de l'Etat, ainsi que les revenus des immeubles. La DGF s'élèvera à 86 532 € en 2024, soit une légère augmentation par rapport à 2023. Cette dotation pourrait être à la baisse au cours des années à venir, compte-tenu des récentes annonces gouvernementales.

La commune espère également percevoir un produit issu des DMTO (Droits de Mutation), identique au montant perçu en 2023. Néanmoins, la conjoncture appelle à la prudence.

Parmi les particularités de ce budget, figure le report du résultat du budget annexe du lotissement « Les Châtaigniers » au sein du budget principal.

Monsieur BOUTON rappelle que l'excédent cumulé de fonctionnement des années précédentes a été exceptionnellement reporté dans sa majeure partie au sein de la section d'investissement, afin de financer le projet de bar-restaurant multiservices. Cet excédent devra être reconstitué progressivement par les excédents d'autofinancement afin de s'assurer de nouvelles réserves.

Budget principal - Section d'investissement

Monsieur BOUTON dresse le bilan des propositions de dépenses d'investissement, de 1 914 742 €, contre un montant identique pour les recettes.

Monsieur BOUTON invite l'assistance à étudier les propositions relatives aux opérations d'investissement :

- « Autre matériel », correspondant à l'équipement de la commune en réserves d'incendie ;
- « Maison, de santé », une extension est à prévoir ;
- « Amélioration thermique des bâtiments de l'école », abondée en vue de l'installation d'un nouveau système de chauffage ;
- « Immeuble 11, avenue de l'Estuaire », s'agissant de travaux à terminer sur les nouveaux box commerciaux mis en service en Avril 2024 ;

- « Bar-restaurant multiservices », s’agissant de la priorité pour 2024 et dont les travaux sont en cours ;
- « Les Glycines », s’agissant de deux opérations. Une correspondant à la rénovation d’un logement vacant acquis par la commune et l’autre, la mise en réserve d’une première échéance concernant une propriété acquise par l’EPF Nouvelle-Aquitaine.

A propos de l’école, Monsieur le Maire affirme sa volonté de conforter cet équipement majeur par des investissements de rénovation et d’amélioration, afin de garantir son maintien. Pour l’heure, la démographie à l’échelle du RPI est favorable, mais la tendance est au vieillissement de la population. De nombreuses fermetures de classes vont avoir lieu sur le département.

Le bar-restaurant multiservices constitue l’opération la plus importante, s’agissant d’un budget de 856 571 € de dépenses et 603 768 € de recettes. Les recettes budgétées seront constituées des subventions de l’Etat, du Département et de la Région.

Dans le détail des dépenses hors opérations, figure la charge de l’emprunt, s’élevant à une prévision de 63 434 €. Outre le roulement habituel de la dette, figure le solde du financement de l’acquisition d’un bien immobilier, sis 11 avenue de l’Estuaire, auprès de l’EPF Nouvelle-Aquitaine.

Parmi les autres dépenses d’investissement, sont citées l’aménagement des voiries, l’outillage (panneaux de signalisation, achat d’un feu « récompense »), divers investissements tels que le remplacement de portes d’entrées de logements communaux, le remplacement d’un jeu pour enfants, le changement d’une chaudière... Figurent également plusieurs investissements au sein de l’école (mise en place d’un portail sécurisé, poursuite de la rénovation des toitures...).

Il n’est mentionné aucune dépense exceptionnelle, la priorité étant d’assurer une gestion budgétaire au plus près des besoins dans le contexte du projet conséquent de rénovation du bar-restaurant multiservices.

Concernant les recettes d’investissement, celles-ci sont essentiellement portées par l’excédent de fonctionnement capitalisé, le reversement de la TVA, le produit de la taxe d’aménagement, ainsi que l’emprunt contracté par la commune pour le financement du bar-restaurant multiservices.

Concernant le versement des subventions aux associations et autres, un montant de 4000€ est budgété pour 2024 après analyse des demandes.

Ainsi entendue, cette synthèse donne lieu au vote favorable unanime de ce budget primitif 2024 par le conseil municipal.

- Exposé des délibérations

2.- Vote du budget Commune et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits

Monsieur le Maire rappelle la décision du Conseil Municipal en date du 15 juin 2022 d’adopter la mise en place de la nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2023.

Monsieur le Maire présente le budget 2024 en nomenclature M57.

Il précise que ce référentiel étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les régions offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires, Qu'ainsi, il n'y a plus de « **dépense imprévues** » mais la **fongibilité des crédits**. **Il s'agit de la faculté pour le conseil municipal de déléguer au maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits entre chapitres, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections (article L5217-10-6 du CGCT)**. Dans ce cas, le maire informe l'assemblée délibérante de ces mouvements de crédits lors de sa plus proche séance.

Après présentation par Monsieur le Maire du Budget 2024 et de la fongibilité des crédits prévue en M57, le conseil Municipal à l'unanimité des présents,

VOTE

les propositions nouvelles du Budget Primitif de l'exercice 2024 :

Investissement :

Dépenses :	1 914 742,55 € (dont 736 946,10 € de RAR)
Recettes :	1 914 742,55 € (dont 155 868,38 € de RAR)

Fonctionnement :

Dépenses :	1 156 719,62 €
Recettes :	1 156 719,62 €

AUTORISE

➤ Conformément à l'article L.5217-10-6 du CGCT, le Maire à compter du 1^{er} janvier 2024, à opérer des virements de crédits de paiement de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans les limites suivantes :

- Fonctionnement : 7,5%
- Investissement : 7,5%

➤ Monsieur le Maire ou son représentant délégué à signer tout document permettant l'application de la présente délibération.

3.- Vote du budget Boulangerie et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits

Monsieur le Maire rappelle la décision du Conseil Municipal en date du 15 juin 2022 d'adopter la mise en place de la nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2023.

Monsieur le Maire présente le budget 2024 en nomenclature M57.

Il précise que ce référentiel étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les régions offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires, Qu'ainsi, il n'y a plus de « **dépense imprévues** » mais la **fongibilité des crédits**. **Il s'agit de la faculté pour le conseil municipal de déléguer au maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits entre chapitres, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections (article L5217-10-6 du CGCT)**. Dans ce cas, le maire informe l'assemblée délibérante de ces mouvements de crédits lors de sa plus proche séance.

Après présentation par Monsieur le Maire du Budget 2024 et de la fongibilité des crédits prévue en M57, le conseil Municipal à l'unanimité des présents,

VOTE

les propositions nouvelles du Budget Primitif de l'exercice 2024 :

Investissement :

Dépenses : 13 842,54 € (dont 0,00 € de RAR)

Recettes : 13 842,54 € (dont 0,00 € de RAR)

Fonctionnement :

Dépenses : 67 658,00 €

Recettes : 67 658,00 €

AUTORISE

➤ Conformément à l'article L.5217-10-6 du CGCT, le Maire à compter du 1^{er} janvier 2024, à opérer des virements de crédits de paiement de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans les limites suivantes :

- Fonctionnement : 7,5%
- Investissement : 7,5%

➤ Monsieur le Maire ou son représentant délégué à signer tout document permettant l'application de la présente délibération.

4.- Vote du budget Multiservice et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits

Monsieur le Maire rappelle la décision du Conseil Municipal en date du 15 juin 2022 d'adopter la mise en place de la nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2023.

Monsieur le Maire présente le budget 2024 en nomenclature M57.

Il précise que ce référentiel étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les régions offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires, Qu'ainsi, il n'y a plus de « **dépense imprévues** » mais la **fongibilité des crédits**. Il s'agit de la faculté pour le conseil municipal de déléguer au maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits entre chapitres, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections (article L5217-10-6 du CGCT). Dans ce cas, le maire informe l'assemblée délibérante de ces mouvements de crédits lors de sa plus proche séance.

Après présentation par Monsieur le Maire du Budget 2024 et de la fongibilité des crédits prévue en M57, le conseil Municipal à l'unanimité des présents,

VOTE

les propositions nouvelles du Budget Primitif de l'exercice 2024 :

Investissement :

Dépenses :	0,00 € (dont 0,00 € de RAR)
Recettes :	0,00 € (dont 0,00 € de RAR)

Fonctionnement :

Dépenses :	48 948,41 €
Recettes :	48 948,41 €

AUTORISE

➤ Conformément à l'article L.5217-10-6 du CGCT, le Maire à compter du 1^{er} janvier 2024, à opérer des virements de crédits de paiement de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans les limites suivantes :

- Fonctionnement : 7,5%
- Investissement : 7,5%

➤ Monsieur le Maire ou son représentant délégué à signer tout document permettant l'application de la présente délibération.

5.- Vote du budget lotissement Châtaigniers et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits

Monsieur le Maire rappelle la décision du Conseil Municipal en date du 15 juin 2022 d'adopter la mise en place de la nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2023.

Monsieur le Maire présente le budget 2024 en nomenclature M57.

Il précise que ce référentiel étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les régions offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires, Qu'ainsi, il n'y a plus de « **dépense imprévues** » mais la **fongibilité des crédits**. **Il s'agit de la faculté pour le conseil municipal de déléguer au maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits entre chapitres, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections (article L5217-10-6 du CGCT)**. Dans ce cas, le maire informe l'assemblée délibérante de ces mouvements de crédits lors de sa plus proche séance.

Après présentation par Monsieur le Maire du Budget 2024 et de la fongibilité des crédits prévue en M57, le conseil Municipal à l'unanimité des présents,

VOTE

les propositions nouvelles du Budget Primitif de l'exercice 2024 :

Investissement :

Dépenses : 00,00 € (dont 0,00 € de RAR)

Recettes : 00,00 € (dont 0,00 € de RAR)

Fonctionnement :

Dépenses : 211 435,83 €

Recettes : 211 435,83 €

AUTORISE

➤ Conformément à l'article L.5217-10-6 du CGCT, le Maire à compter du 1^{er} janvier 2024, à opérer des virements de crédits de paiement de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans les limites suivantes :

- Fonctionnement : 7,5%
- Investissement : 7,5%

➤ Monsieur le Maire ou son représentant délégué à signer tout document permettant l'application de la présente délibération.

6.- Vote du budget lotissement Maraîchers et taux de fongibilité des crédits - autorisation de procéder à des virements de crédits

Monsieur le Maire rappelle la décision du Conseil Municipal en date du 15 juin 2022 d'adopter la mise en place de la nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2023.

Monsieur le Maire présente le budget 2024 en nomenclature M57.

Il précise que ce référentiel étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les régions offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires, Qu'ainsi, il n'y a plus de « **dépense imprévues** » mais la **fongibilité des crédits**. Il s'agit de **la faculté pour le conseil municipal de déléguer au maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits entre chapitres, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections (article L5217-10-6 du CGCT)**. Dans ce cas, le maire informe l'assemblée délibérante de ces mouvements de crédits lors de sa plus proche séance.

Après présentation par Monsieur le Maire du Budget 2024 et de la fongibilité des crédits prévue en M57, le conseil Municipal à l'unanimité des présents,

VOTE

les propositions nouvelles du Budget Primitif de l'exercice 2024 :

Investissement :

Dépenses :	470 277,54 € (dont 0,00 € de RAR)
Recettes :	470 277,54 € (dont 0,00 € de RAR)

Fonctionnement :

Dépenses :	462 039,09 €
Recettes :	543 312,54 €

AUTORISE

➤ Conformément à l'article L.5217-10-6 du CGCT, le Maire à compter du 1^{er} janvier 2024, à opérer des virements de crédits de paiement de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans les limites suivantes :

- Fonctionnement : 7,5%
- Investissement : 7,5%

➤ Monsieur le Maire ou son représentant délégué à signer tout document permettant l'application de la présente délibération.

7.- Vote du budget SPIC panneaux photovoltaïques des crédits

Le conseil Municipal après présentation du Budget 2024 par Monsieur le Maire,

VOTE

les propositions nouvelles du Budget Primitif de l'exercice 2024 :

Investissement :

Dépenses : 5 989,14 € (dont 0,00 € de RAR)

Recettes : 5 989,14 € (dont 0,00 € de RAR)

Fonctionnement :

Dépenses : 8 513,95 €

Recettes : 8 513,95 €

8.- Conditions de l'emprunt à la Banque Postale pour financement des travaux du Bar Restaurant Multiservices

▪ Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose le projet d'une délibération visant à l'établissement d'un prêt pour le financement du projet de bar-restaurant multiservices auprès de LA BANQUE POSTALE, d'un montant de 200 000 € sur 20 ans, et ce pour un taux de 4,08 %.

La charge correspondante pour la commune est de 3 670 € trimestrielle. Celle-ci entrera en vigueur à compter de juin 2024. Pour rappel, plusieurs propositions de financement ont été débattues lors de la précédente séance du conseil municipal en date de mars 2024.

Concernant les travaux, Monsieur le Maire informe le conseil municipal de l'achèvement des sols et des travaux de gros œuvre. La réfection des ouvertures est prévue prochainement. L'installation d'un futur exploitant est prévue pour janvier 2025.

▪ Exposé des délibérations

Monsieur le Maire rappelle que pour les besoins de financement de l'opération visée en objet, il est opportun de recourir à un emprunt d'un montant de 200 000,00 EUR.

Le conseil municipal après avoir pris connaissance de l'offre de financement et des conditions générales version CG-LBP-2023-14 y attachées proposées par La Banque Postale, et après en avoir délibéré,

DÉCIDE à l'unanimité des présents

Article 1 : Principales caractéristiques du contrat de prêt

Score Gissler : 1A

Montant du contrat de prêt : 200 000,00€

Durée du contrat de prêt : 20 ans

Objet du contrat de prêt : financer les investissements (une partie des travaux de réhabilitation du Bar Restaurant Multiservices)

Tranche obligatoire à taux fixe jusqu'au 01/06/2044

Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : 200 000,00€

Versement des fonds : à la demande de l'emprunteur jusqu'au 31/05/2024, en une fois avec le versement automatique à cette date

Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 4,08%

Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours

Echéances d'amortissement et d'intérêts : périodicité trimestrielle

Mode d'amortissement : échéances constantes

Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

Commission

Commission d'engagement : 200,00 €

Article 2 : Etendue des pouvoirs du signataire

Le représentant légal de l'emprunteur est autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec La Banque Postale

9.- Conditions de location des box commerciaux des 9 et 9 bis avenue de l'Estuaire (abroge et remplace la DELIB02-2024-01 du 12 février 2024 pour erreur de date et adresse)

- Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose un projet de délibération visant à définir les conditions de mise en location des box commerciaux issus du réaménagement du bâtiment précédemment adressé au 11, avenue de l'Estuaire. La délibération définit notamment un nouvel adressage pour les locaux issus de la division du bâtiment après travaux.

Le conseil municipal approuve cette délibération à l'unanimité.

- Exposé des délibérations

M. le Maire souhaite que le Conseil Municipal précise et statue sur les conditions de location à l'auto-entrepreneur représentant de l'Entreprise Affaire Personnelle Commerçant « REVIVETOYS » des box commerciaux sis aux 9 et 9 bis avenue de l'Estuaire.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des présents

DÉCIDE

Que le bail est conclu pour une durée de 3 années entières et consécutives à compter du 1er avril 2024.

Le montant du loyer mensuel pour l'ensemble des 2 box sera de **700,00 € TTC** soit un loyer annuel de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (**8400,00 € T.T.C.**, TVA incluse au taux de 20.00 %)

pendant la première période annuelle.

Le loyer sera révisé 18 mois après l'entrée du locataire et sera porté à **750,00 € TTC**, soit NEUF MILLE EURO (**9000,00 € T.T.C**, TVA incluse au taux de 20.00 %) pendant la troisième période annuelle.

En conséquence, le loyer annuel de la 2nde période annuelle s'élèvera à HUIT MILLE SEPT CENTS EURO (**8700,00 € TTC**, TVA incluse au taux de 20.00%), 1 semestre à 700 € TTC de loyer mensuel et un 2nd semestre à 750 € TTC de loyer mensuel.

10.- Conditions de location du cabinet au médecin généraliste du Pôle Médical

- Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire rappelle qu'un médecin généraliste sera prochainement accueilli au sein du pôle médical. La délibération définit le prix du loyer mensuel (460 €/mois) et les autres conditions du futur bail. Le sujet ne suscite pas davantage d'échanges.

Le conseil municipal approuve cette délibération.

- Exposé des délibérations

M. le Maire souhaite que le conseil municipal précise et statue sur les conditions de location au médecin généraliste du cabinet médical du Pôle Médical sis au 44 avenue de Saintonge.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des présents

DÉCIDE

Que le bail est conclu pour une durée de 6 années entières et consécutives à compter du 1er juillet 2024 pour finir le 30 juin 2030.

Le montant du loyer mensuel sera de **460,00 € TTC** soit un loyer annuel de CINQ MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (**5520,00 € T.T.C**, TVA incluse au taux de 20.00 %).

Il est précisé qu'en accord entre les parties, la première année de loyer est offerte. Le 1^{er} règlement sera donc à établir à partir du 1^{er} juillet 2025.

Le loyer sera révisé chaque année sans formalité préalable, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

11.- Effacement de dettes par admission en créances éteintes

- Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose la nécessité pour le conseil municipal de délibérer sur l'effacement d'une dette non-recouvrée, s'agissant de factures de la restauration scolaire.

Le conseil municipal accepte la délibération.

- Exposé des délibérations

Vu la décision de la commission de surendettement de la Banque de France suite à un Rétablissement Personnel

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents,

DÉCIDE de statuer sur l'effacement d'une dette pour titres de recettes relatif à l'année 2023 (voir annexe ci-jointe) non payés

DIT que le montant total de ce titre de recettes s'élève à **106,60 Euros, cent six euros et soixante centimes.**

ACCEPTE la proposition de Monsieur Thierry COURGNEAU, comptable des finances publiques, d'effacement de dette à hauteur de **106,60 Euros, cent six euros et soixante centimes.**

DIT que les crédits sont inscrits en dépenses au budget de l'exercice en cours de la commune.

12.- Proposition de cession à l'euro symbolique d'une parcelle de terrain pour motif d'intérêt général

▪ Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose l'opportunité pour la commune d'accueillir un cabinet de dentistes. Le projet est porté par deux dentistes. Il s'agirait d'un bâtiment de 350 mètres², qui occuperait une emprise de 1 000 mètres².

Monsieur le Maire a proposé à ces praticiens de mener leur projet d'implantation sur le terrain jouxtant l'école, appartenant à la commune et classé en zone AU par le PLU actuel. Afin de soutenir ce projet, Monsieur le Maire propose une cession du terrain à l'euro symbolique, sous certaines conditions fixées par la commune.

Monsieur DUBOIS s'interroge sur la possibilité pour la commune d'imposer auprès de ces praticiens une priorité d'accueil des habitants de la commune. Monsieur le Maire lui indique que cette condition a d'ores-et-déjà été formulée auprès des praticiens.

Le conseil municipal approuve cette délibération à l'unanimité.

▪ Exposé des délibérations

Vu l'article L 2241-1 du CGCT ;

Vu la demande formulée à Monsieur le Maire par deux chirurgiennes dentistes désirant s'installer sur le secteur et cherchant une parcelle de terrain afin d'y faire construire leur cabinet,

Vu le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune,

Vu la configuration actuelle de l'entrée du bourg,

Considérant que le principe est l'interdiction pour une commune de céder un terrain à vil prix (*Conseil Constitutionnel, 26 juin 1986, n°86-207*),

Considérant toutefois qu'il est possible pour une commune de céder un terrain à un prix

inférieur à sa valeur et même à un euro symbolique, lorsque cette cession poursuit un motif d'intérêt général et qu'il est imposé des contre parties sérieuses à l'acquéreur (*CE 3 novembre 1977, Cne de Fougerolles n° 169473 ; CE 25 novembre 2009, Cne de Mer n°310208 ; CE 14 octobre 2015, n° 375577 ; CAA Lyon 7 juillet 2022, n°20LY03474*).

Considérant l'attractivité que représente la présence d'un cabinet de prothésistes dentaires sur la commune pour les deux chirurgiennes dentistes intéressées pour s'implanter sur la Commune,

Considérant l'ouverture du Pôle Santé en 2021 et la nécessité de créer une dynamique en matière de soins pour s'assurer de la pérennité du projet,

Considérant la nécessité de proposer aux tessonnais des services médicaux complémentaires à ceux déjà existants au Pôle Santé situé à proximité immédiate de la pharmacie,

Considérant que l'implantation de professionnels de santé dans un village tel que le nôtre est vital en termes d'attractivité, au même titre que des services publics tels que l'école et permet de répondre à un besoin de soins de proximité pour les Communes rurales.

Considérant que pour l'ensemble de ces raisons l'implantation de professionnels de santé relève d'un moyen d'intérêt général pour répondre aux besoins des habitants en matière de santé.

Considérant la possibilité de construire des locaux consacrés à services d'utilité publique ou à de nouveaux commerces dans la continuité du salon de coiffure situé au 21 Avenue de l'Estuaire,

Considérant que le terrain d'emprise sur lequel pourrait s'implanter le futur cabinet dentaire serait issu de la parcelle cadastrée ZN 60 faisant partie du domaine privé de la Commune,

Considérant l'existence d'un parking sur la parcelle communale AB248 en zone Ug voisine suffirait à accueillir les véhicules de la future patientèle de ces professionnelles de la Santé.

Considérant que la cession du terrain à 1 € symbolique pour motif d'intérêt général devra imposer des conditions aux acheteurs, condition sine qua none à une telle cession, afin de préserver les intérêts de la Commune et notamment éviter la revente et une plus-value immobilière.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal, d'étudier la cession à l'euro symbolique et les conditions en résultant, d'une surface de 1000m² maximum, issue de la parcelle mère ZN60 de 5351 m², dont la commune est propriétaire, sise « Fief du Bourg » en zone AU à proximité directe du salon de coiffure. Une réflexion sur la surface nécessaire à la future construction doit être menée afin de procéder ensuite à une division et un bornage de la parcelle à céder.

Monsieur le Maire propose aussi au conseil municipal qu'il soit autorisé à mener des discussions avec les éventuelles acheteuses afin de définir les conditions qui seront imposées par la Commune dans le cadre de la vente et de pouvoir proposer ces dernières dans le cadre d'un prochain Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents,

ACCEPTE la proposition de Monsieur le Maire d'étudier la possibilité de réaliser cette cession à l'euro symbolique

AUTORISE Monsieur le Maire à engager les discussions avec les deux chirurgiennes dentistes qui ont fait connaître leur souhait d'acquérir une partie de la parcelle ZN 60,

DIT que si cette cession à l'euro symbolique se réalise, les conditions seront précisées et formalisées dans une convention/contrat/acte signé avec les acquéreurs et rédigé par un spécialiste juridique. Le conseil municipal statuera à nouveau pour donner le cas échéant autorisation à Monsieur le Maire de signer la vente selon ces conditions.

13.- Autorisation de signer l'ensemble des actes liés au lotissement « Les Maraîchers »

- Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose ce projet de délibération portant sur l'autorisation de signature des actes de vente des futurs lots issus de l'opération de lotissement « Les Maraîchers ». Le sujet ne suscite pas d'échanges majeurs. Le conseil municipal approuve cette délibération.

- Exposé des délibérations

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que les lots du lotissement Les Maraîchers peuvent à présent être vendus.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de lui donner tout pouvoir, avec faculté de déléguer, à un clerc ou collaborateur de l'Etude de Maître KENDERIAN, notaire à TESSON (17460), pour régulariser l'ensemble des actes à venir dans le cadre du lotissement les Maraîchers.

Le conseil municipal

DÉCIDE à l'unanimité des présents

D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes relatifs au lotissement Les Maraîchers.

14.- Autorisation de signature de l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU

- Procès-verbal des échanges

Dans le fil de la précédente délibération, Monsieur le Maire expose la nécessité pour la commune d'envisager une évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour permettre l'implantation d'un futur cabinet médical dans la zone AU jouxtant l'école, au sein du bourg. En effet, le règlement de la zone AU fait obstacle au projet.

Monsieur FAVRIAU expose les modalités pratiques de cette procédure, s'agissant d'une modification « simplifiée » du PLU. Au cours de la procédure, une notification du dossier aux personnes publiques associées est à prévoir, de même que la saisine de l'Autorité Environnementale pour examen au cas-par-cas. Ensuite, une mise à disposition du dossier

auprès du public, précédée d'une délibération fixant ses modalités, sera réalisée. Enfin, le dossier pourra être approuvé par le conseil municipal.

Entendu cet exposé, le conseil municipal autorise le maire à lancer cette procédure et approuve la délibération sous-jacente.

- Exposé des délibérations

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il y a lieu de procéder à une modification simplifiée du PLU et lui demande l'autorisation de signer l'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU actuel.

Le conseil municipal

DÉCIDE à l'unanimité des présents

D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU

15.- Autorisation de signature de la convention de participation aux frais de fonctionnement des écoles de la commune de Gémozac

- Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose ce projet de délibération, s'agissant d'une récurrence annuelle. Le sujet ne suscite pas d'échanges particuliers. Le conseil municipal approuve cette délibération.

- Exposé des délibérations

Le Maire explique au conseil municipal que deux enfants de la commune de TESSON ont fréquenté l'école de GÉMOZAC durant l'année scolaire 2023-2024. Pour cette raison, la commune de TESSON doit signer avec la commune de GÉMOZAC la convention de participation aux frais de fonctionnement des écoles pour l'année scolaire 2023-2024 et s'acquitter des frais afférents à la scolarité de ces élèves qui s'élèvent à la somme de **1228 €**, soit 614€ par élève.

Le conseil Municipal à l'unanimité des présents,

DONNE

A Monsieur le Maire l'autorisation de signer la convention de participation aux frais de fonctionnement des écoles et de régler la somme de 614 euros par élève à la commune de GÉMOZAC.

2/ Questions diverses

Travaux du bar-restaurant multiservices

Monsieur le Maire expose l'état d'avancement des travaux du futur bar-restaurant multiservices. Monsieur DUBOIS sollicite quelques précisions. Monsieur le Maire confirme que les pierres des façades seront bien conservées apparentes, dument restaurées et mises en valeur dans le cadre du ravalement prévu.

Aménagement de bandes cyclables

Monsieur le Maire confirme au conseil municipal que, suite à l'achèvement de la période d'expérimentation des mises en sens unique des rues de l'Océan et rue des Tilleuls, les travaux de création de bandes cyclables pourront être réalisés prochainement. Ces travaux seront pris en charge par la commune, et menés en coordination avec le Département.

Conventionnement du pôle médical auprès de l'ARS

Monsieur le Maire explique s'être renseigné sur le conventionnement du pôle médical auprès de l'ARS afin que les praticiens puissent bénéficier d'aides et autres bénéfices.

Aménagement du logement impasse des Glycines

Monsieur le Maire expose le projet de rénovation d'un logement, sis impasse des Glycines, récemment acquis par la commune. Les travaux sont prévus prochainement.

Un nouveau projet d'acquisition pourrait être envisageable dans l'impasse des Glycines, par le biais de la convention liant la commune à l'EPF Nouvelle-Aquitaine. En effet, il demeure un logement situé dans l'impasse, qui serait logiquement à acquérir au regard de son implantation par rapport aux logements récemment acquis par la commune.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 heures.

Fait à Tesson, le 15 avril 2024.

Le secrétaire de séance,



Le maire,

