

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE TESSON

PROCES-VERBAL DE SEANCE DU 17 FEVRIER 2025

N^{bre} de conseillers municipaux en exercice : 14
Présents : 11
Votants : 11

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept février 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^{me} Anne-Marie MARTIN, M. Régis BRANGER, M. Jacques DUBOIS, M. Laurent ETOURNEAU, M^{me} Elise BREMONT, M^{me} Isabelle MONNET

ABSENTS AVEC
POUVOIR : Néant

ABSENTS : M^{me} Frédérique TRASSARD, M^{me} Sabrina MENAND-BOUNNE, M. David BAUDRY

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.- Demande de subvention au Département de Charente Maritime pour réhabilitation énergétique de l'école communale
- 2.- Demande de subvention au Département de Charente Maritime au titre des Amendes de Police pour création du parking de l'école et installation de 3 nouveaux radars pédagogiques
- 3.- Autorisation de signature de l'accord de la commune sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et réalisation de l'achat en démembrement pour l'acquisition centre bourg de la propriété BARRIGAUX (voir conditions fixées par notaire et voir mail du 27/01/2025 de M. LAVIALLE- mentionner les sommes afférentes au démembrement en reprenant le texte de l'accord)
- 4.- Délibération complémentaire concernant la vente à l'euro symbolique du terrain pour construction d'un cabinet dentaire afin de préciser les conditions particulières de cette transaction listées dans la promesse de vente (complète la délibération DELIB 11-2024-10 du 02/12/2024)
- 5.- Autorisation de signature du bail avec le nouveau locataire du 3 rue de la Forge

- 6.- Autorisation de constitution de servitude et de modification de servitudes de passage existante sur la parcelle B807 appartenant à la commune
- 7.- Demande de subvention DETR et DSIL pour travaux d'extension du Pôle Médical (annule et remplace la délibération DELIB01-2025-06 prise le 06 janvier 2025)
- Questions diverses

1/ Procès-verbal des délibérations

Demande de subvention au Département de la Charente Maritime pour travaux de réhabilitation énergétique de l'école communale

Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose une demande de subvention auprès du Département de 80 000 € pour financer la rénovation énergétique de l'école, d'un coût de 297 000 € HT. Il précise que la commune a d'ores-et-déjà une promesse de 89 085 € au titre du Fonds Vert, 25 000 € au titre du Fonds Chaleur et 25 000 € versés par l'ADEME.

Considérant ces éléments, Monsieur le Maire propose au conseil municipal de renouveler sa délibération de demande de subvention auprès du Département, en réajustant le montant initialement demandé.

La part restante de la commune est de 79 000 €, soit environ 26 % du coût total. Monsieur le Maire précise que ce projet devient urgent. En effet, le brûleur de la chaufferie actuelle est tombé en panne il y a quelques temps. Une solution de remplacement temporaire a été trouvée. Il convient de changer l'ensemble de l'installation à terme.

Le conseil municipal donne son accord pour cette demande de subvention.

Exposé des délibérations

Monsieur le Maire rappelle au **Conseil Municipal** les travaux nécessaires à la réhabilitation énergétique de l'école.

Puis il présente au Conseil Municipal les études et devis concernant ces travaux.

Le Conseil Municipal, après échanges de vues,

ACCEPTE

les devis présentés pour une somme totale de : 296 950,00€ HT soit € TTC

PLAN DE FINANCEMENT

FONDS VERT 30%	89 085,00€
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME 26,941%	80 000,00€
FONDS ADEME 8,168%	24 255,00€
FONDS CHALEUR 8,168%	24 255,00€
FONDS PROPRES DE LA COMMUNE 26,723%	79 355,00€
TOTAL	296 950,00€

SOLLICITE

l'aide du Département, sous forme de subvention.

Demande de subvention issue du produit des amendes de police perçu en 2024 auprès du Conseil Départemental de la Charente Maritime, Direction des Infrastructures pour création du parking de l'école et achat et installation de trois nouveaux radars pédagogiques

Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de solliciter des subventions auprès du Département pour financer l'aménagement d'un petit espace de parking devant l'école, auquel s'ajoutera l'installation de trois radars pédagogiques. A terme, un espace de parking sera créé au droit de la propriété BARRIGAUX, que la commune projette d'acquérir.

L'entreprise BRANGER propose un devis de 25 000 € pour financer ce futur parking. Les aménagements projetés sont éligibles au fonds des amendes de police collectées par le Département.

Quant aux futurs radars pédagogiques, Monsieur le Maire propose de les installer dans la rue de la Forge et la rue Jules Ferry, tandis qu'un troisième radar pédagogique, mobile, serait régulièrement déplacé en différents points dans le bourg. Ces radars permettraient de collecter des statistiques routières, outre l'intérêt pour la sécurité publique, ceci dans le but de définir de futurs aménagements de mise en sécurité des voiries en concertation avec le Département.

Le conseil municipal donne son accord.

Exposé des délibérations

Le programme de la Direction des Infrastructures visant à répartir les amendes de police perçues en 2024 est reconduit pour 2025. **Monsieur le Maire** rappelle au conseil municipal que des opérations éligibles à ce fonds seront menées par la commune et en présente le coût total et le plan de financement.

OPÉRATIONS A RÉALISER	COÛT HT
Création du parking de l'école	24 462,00 €
Achat et installation de 3 nouveaux radars pédagogiques	6 861,36 €
TOTAL	31 323,36 €

PLAN DE FINANCEMENT

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES 50 %	15 661,68 €
FONDS PROPRES DE LA COMMUNE 50 %	15 661,68 €
TOTAL	31 323,36 €

Le conseil municipal à l'unanimité

ACCEPTÉ

Les devis

et AUTORISÉ

Monsieur le Maire à solliciter une subvention issue du produit des amendes de police perçu en 2024

auprès du Conseil Départemental de la Charente Maritime, Direction des Infrastructures Service Maîtrise d'Ouvrage Routes et à signer tout document relatif à la mise en œuvre de cette décision.

Autorisation de signature de l'accord de la commune sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et réalisation de l'achat en démembrement pour l'acquisition en centre Bourg de la propriété BARRIGAUX

Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose qu'une délibération a été adoptée par le conseil municipal en vue de permettre l'acquisition d'un bien par le biais d'une intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit de la propriété dite « BARRIGAUX », située dans le bourg.

Néanmoins, Monsieur le Maire propose d'optimiser cette acquisition par une opération de démembrement consistant en la séparation de l'acte d'acquisition du bien, par l'EPF, de l'usufruit de la propriété qui reviendrait à la commune. Cette opération représente une acquisition de 14 000 € pour la commune, soit 10 % du prix global. Elle permettrait à la commune d'utiliser le bâtiment à son bénéfice. En effet, il peut être loué en tant que logement après des travaux d'aménagement ; la commune pourrait alors percevoir des loyers et ainsi faciliter le financement de l'opération d'acquisition.

Exposé des délibérations

Vu la convention de réalisation n°1724134 entre la commune de Tesson et l'EPFNA, signée le 08 janvier 2025, et ayant pour objet le développement d'activités commerciales en centre-bourg ;

Vu la délibération DELIB 10-2024-10 de la commune de TESSON du 04 novembre 2024 approuvant la convention de réalisation n°1724134 ;

Vu la délibération n°B-2024-209 de l'EPFNA en date du 29 novembre 2024 approuvant la convention de réalisation n°1724134 ;

Considérant que la commune doit nécessairement donner son accord sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPFNA du bien visé dans la convention de réalisation n°1724134 ;

Considérant les termes de cet accord :

- L'acquisition aura lieu en démembrement de propriété
- L'acquisition par l'EPFNA de la nue-propriété sera réalisée au prix de 126 000€
- L'acquisition par la Commune de Tesson de l'usufruit sera réalisée au prix de 14 000€
- La commune de Tesson devra racheter la nue-propriété auprès de l'EPFNA avant l'échéance de la convention, soit avant le 30 juin 2028

Entendu cet exposé,

Le conseil municipal à l'unanimité des présents

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer l'accord sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'EPFNA

Conditions particulières de la vente à l'euro symbolique du terrain pour la construction du cabinet dentaire listées dans la promesse de vente (complète la délibération DELIB11-2024-10 du 02/12/2024

Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose au conseil municipal la nécessité de renouveler sa délibération relative à la cession, à l'euro symbolique, d'un terrain en vue de l'implantation d'un cabinet de dentistes.

Monsieur le Maire expose que cette délibération doit être renouvelée en vue d'assurer la possibilité pour la commune de faire valoir certaines clauses conditionnant la cession, sur la base du compromis signé avec les futurs propriétaires.

Il précise que ces clauses ont une durée de validité de sept ans. La commune aura notamment la possibilité d'acquérir le futur bâtiment au prix de sa construction, sans aucune plus-value

immobilière, à l'exception du cas où la revente serait réalisée au profit d'autres praticiens de santé.

Exposé des délibérations

Vu la Délibération DELIB11-2024-10 du 02/12/2024 actant la cession à l'euro symbolique de la parcelle ZN163 issue de la division de la parcelle mère ZN60 pour motif d'intérêt général, à deux chirurgiennes dentistes désirant y faire construire leur cabinet ;

Considérant la nécessité de fixer des conditions particulières à cette transaction ;

Ces dernières ont été listées dans la promesse de vente signée le 03 février 2025 jointe en annexe de cette délibération :

- Constitution de servitude de passage
- Constitution de servitude de passage de divers réseaux
- Constitution de servitude de passage de canalisation
- Constitution de servitude passage de gaines de fluides et canalisations eaux
- Constitution de servitude non aedificandi
- Constitution de servitude de stationnement
- **Clause d'inaliénabilité** : en contrepartie de l'aide versée, le BENEFCIAIRE initial ou ses ayant-droits s'engagent à :
 - o Conserver le bien pendant une durée de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit,
 - o Et à affecter ce bien à titre de cabinet dentaire ou autres activités connexes à la principale, au moyen d'un contrat de location au profit des personnes physiques associées de la personne morale qu'est le BENEFCIAIRE ou d'une structure d'exercice de la profession de chirurgien-dentiste dont ces dernières seraient les ayant-droits
- **Dérogation à l'interdiction d'aliéner** : le BENEFCIAIRE initial ou ses ayant-droits ne pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration d'une période de 7 ans sauf :
 - o En cas de force majeure résultant de changements professionnels (incapacité de poursuivre son activité professionnelle, décès, cession de son activité, départ à la retraite, ...) ne permettant pas au BENEFCIAIRE de se maintenir dans le bien vendu.
 - o Ou en cas de présentation d'un nouvel acquéreur remplissant les critères pour bénéficier des conditions préférentielles d'acquisition et s'obligeant à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial.

A l'issue de cette période de sept années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, cette clause d'inaliénabilité deviendra caduque.

- **Droit de préférence au profit de la commune**

En cas de vente du bien vendu à une personne morale ou physique exerçant une activité médicale ou paramédicale à **quelque période que ce soit**, le BENEFCIAIRE aura toute liberté de céder le BIEN vendu aux prix et conditions qu'il souhaite.

Toutefois, en cas de cession du BIEN vendu ou de l'intégralité des parts sociales de la société détenant le BIEN vendu, à des personnes autres que celles visées dans la promesse de vente, la commune de TESSON ou tout délégataire de compétence, bénéficiera d'un droit prioritaire d'acquisition.

- o **Si la vente du BIEN vendu intervient dans un délai de sept ans** à compter de la

signature de l'acte définitif, le prix de revente ne pourra excéder le prix de cession du terrain acquis auquel s'ajoutera l'intégralité des frais et droits payés par le BENEFCIAIRE

○ **Si la vente du BIEN vendu intervient après le délai de sept ans à compter de la signature de l'acte définitif, le prix de revente sera libre**

En cas de non-respect de ces conditions particulières par l'acquéreur, la commune de TESSON pourra exiger du BENEFCIAIRE des dommages et intérêts et agir en annulation des opérations passées.

Etant établies ces conditions particulières, **Le conseil municipal à l'unanimité des présents**

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer l'acte authentique de la vente définitive de la parcelle ZN163

Autorisation signature du bail avec le nouveau locataire du logement 3 rue de la Forge

Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de délibérer en faveur de la signature d'un bail locatif, pour la location d'un bien sis rue de la Forge, pour un montant de loyer identique au bail précédent.

Exposé des délibérations

Suite au départ du locataire du 3 rue de la Forge le 20/12/2024, Monsieur le Maire demande au conseil municipal l'autorisation de signer le nouveau bail de location avec un locataire entrant.

Le Conseil Municipal, après échanges de vues,

DÉCIDE à l'unanimité des présents

d'autoriser Monsieur le Maire à signer le bail de location du prochain locataire du 3 rue de la Forge

FIXE

le prix du loyer mensuel à **720 €**

DEMANDE

le versement d'une caution de la valeur d'un mois de loyer, à l'entrée dans les lieux

DONNE tout pouvoir au Maire

pour établir et signer le bail à intervenir.

Autorisation de constitution de servitude et de modification de servitudes de passage existantes sur la parcelle B807 appartenant à la commune

Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire rappelle qu'un projet de lotissement privé était en discussion sur un terrain situé rue de la Forge. Ce dernier a été récemment cédé à un nouveau propriétaire. Pour ce faire, il convient de renouveler la création d'une servitude de passage des réseaux sur la parcelle B 807, propriété de la commune, pour que celle-ci bénéficie au nouveau propriétaire.

Le conseil municipal donne son accord.

Exposé des délibérations

Le Conseil Municipal à l'unanimité des présents,

Vu le Code Général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21, R.2333-105 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des personnes publiques et notamment son article L.2122-4

Vu la dernière correspondance de Maître Thierry GILBERT Notaire à Royan dans le cadre de l'acquisition par Monsieur et Madame Olivier LOPES du terrain à lotir, propriété des consorts ARVOIRE terrain à bâtir situé au 26 rue de la Forge et cadastré B645

Considérant la nécessité de constitutions de servitudes et de modification de la servitude de passage existante

DÉLIBÈRE

Article 1°) Le conseil municipal autorise la constitution d'une servitude de passage de réseaux, sur la parcelle cadastrée section B numéro 807, propriété de la commune, au profit de la parcelle cadastrée section B numéro 645, acquise par M. et Mme Olivier LOPES/MARQUIS, conformément au texte présenté par Maître Thierry GILBERT, Notaire à ROYAN.

Les frais d'installation et d'entretien des canalisations et gaines seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Article 2°) Il est ici rappelé qu'il existe une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section B numéro 807, propriété de la commune, au profit de la parcelle cadastrée section B numéro 645, constituée suivant acte reçu par Maître ROBIN, Notaire à TESSON, le 25 août 1971.

Le conseil municipal autorise la modification de cette servitude de passage conformément au texte présenté par Maître Thierry GILBERT, Notaire à ROYAN.

Les frais d'entretien du passage seront proportionnels au nombre de fonds utilisateurs.

Article 3°) La parcelle cadastrée section B numéro 807, propriété de la commune, étant enclavée, le conseil municipal autorise la constitution de servitude de passage sur la parcelle cadastrée section B numéro 806, propriété de Monsieur Renaud BOURGÉAIS et Madame Florine ROUSSEL, conformément au texte présenté par Maître Thierry GILBERT, Notaire à ROYAN.

Les frais d'entretien du passage seront proportionnels au nombre de fonds utilisateurs.

Article 4°) Le conseil municipal charge Maître Thierry GILBERT, Notaire à ROYAN, de l'établissement de l'acte correspondant.

Article 5°) Le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer l'acte correspondant.

Demande de subvention DETR et DSIL pour travaux d'extension du Pôle Médical (annule et remplace la délibération DELIB 01-2025-06)

Procès-verbal des échanges

Monsieur le Maire expose au conseil municipal de nouvelles demandes de subventions afin de financer l'extension du pôle médical. Le montant total des travaux a été réestimé à 457 000 €, ce dernier comprenant une tranche conditionnelle relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur la future toiture.

Monsieur le Maire détaille le plan de financement et les montants sollicités auprès de l'Etat, au titre de la DETR et de la DSIL. La commune devra apporter un financement propre à hauteur de 100 000 €. La Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole apporterait un montant équivalent.

Le conseil municipal approuve ces demandes de subventions.

Exposé des délibérations

Montant total des travaux HT : 456 083,60 €

Afin de mettre ces travaux d'extension du Pôle Médical en œuvre, la commune souhaite déposer une demande d'aide financière auprès de la DETR et DSIL.

Dans ce contexte, le plan de financement prévisionnel proposé à l'appui de cette demande de subvention est le suivant :

SOURCES DE FINANCEMENT	TAUX	MONTANT
Etat DETR	21,926 %	100.000,00 €
Etat DSIL	12,297 %	56.083,60 €
FEDER	21,926 %	100.000,00 €
Participation CDC de Gémozac et Saintonge Viticole	21,926 %	100.000,00 €
Sous-Total financement public (80 % maximum)	78,074 %	356.083,60 €
Fonds propres	21,926 %	100.000,00 €
Sous-total collectivité	21,926 %	100.000,00 €
TOTAL FINANCEMENT OPERATION (HT)	100,00 %	456.083,60 €

Le conseil municipal à l'unanimité des présents, après avoir délibéré :

- ADOPTE l'opération et les modalités de financement ;
 - APPROUVE le plan de financement prévisionnel ;
 - S'ENGAGE à prendre en autofinancement la part qui ne serait pas obtenue au titre des subventions ;
- AUTORISE le Maire à signer tout document relatif à cette opération, et notamment la demande de subvention auprès de la préfecture

2/ Questions diverses

Financement d'une complémentaire santé au bénéfice des agents communaux

Monsieur le Maire expose le projet de mise en place d'une complémentaire santé au bénéfice des agents de la commune, suite à la passation d'un marché groupé par le Département.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de lui autoriser l'envoi d'un courrier d'intention auprès du Département afin de bénéficier des tarifs avantageux obtenus dans le cadre de ce marché.

Monsieur le Maire précise que l'affiliation des agents à cette complémentaire sera obligatoire. Les conseillers municipaux regrettent la rigidité de ce système, considérant qu'il serait plus juste de laisser le choix aux agents de souscrire au produit d'assurance qu'ils estiment le plus avantageux au regard de leur situation individuelle.

Travaux et installations suivis par le Département

Monsieur le Maire fait lecture d'un courrier du Département faisant suite à l'installation d'un feu « récompense » dans le bourg de Tesson. Le Département informe Monsieur le Maire de son opposition quant à la mise en fonction de cet équipement, dans l'attente que ses services s'assurent, par une étude technique particulière, du bon choix de son emplacement dans le bourg.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de l'envoi d'une réponse au Département, pressant ses services de faire aboutir rapidement ce dossier. Il y a également renouvelé sa demande relative à la réalisation de travaux de sécurité dans certains endroits dangereux de la commune, notamment sur la RD 6 à hauteur de « Chadennes ».

Organisation d'une fête d'été à Tesson en 2025

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur FAVRIAU pour l'exposé d'un projet de fête d'été à Tesson en 2025, organisé par le Foyer Rural de Tesson sur le terrain de football.

Monsieur FAVRIAU présente les détails de ce projet et sollicite le conseil municipal sur le financement d'un espace scénique ainsi qu'un groupe électrogène pour un coût prévisionnel

d'environ 3 000 €. Monsieur le Maire propose au conseil municipal de participer financièrement sous la forme d'une subvention exceptionnelle, versée à l'association.

Monsieur GENEUVRE fait part de diverses recommandations en vue de garantir un événement correctement organisé et réussi. Il suggère également aux associations du Foyer Rural de Tesson et du Football Club des Dragons Verts de se rapprocher pour envisager les meilleures modalités d'occupation du terrain de football afin qu'il ne subisse aucune dégradation liée à l'événement.

Gestion du terrain de football

Monsieur le Maire expose au conseil municipal son futur rendez-vous avec les propriétaires de la parcelle B 559, composant une partie du terrain de football, afin d'envisager sa cession au profit de la commune.

Projet d'un lotissement sur un terrain sis impasse des Glycines

Monsieur le Maire propose plusieurs scénarios relatifs à l'aménagement d'un petit ensemble d'habitat sur le terrain dit « propriété ROBIN », récemment acquise par l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune.

Le projet atteint un équilibre financier à partir de 7 lots d'habitation, réalisés sur une emprise aménageable d'environ 0,8 hectare. La viabilisation s'élèverait à 193 000 €. La surface moyenne des futurs lots serait d'environ 400 mètres². L'objectif de ce projet serait de favoriser l'installation de primo-accédants.

Monsieur le Maire précise que la commune, n'étant pas située en « zone tendue », ne peut pas prétendre à l'obtention d'agréments pour la réalisation de logements sociaux.

Monsieur DUBOIS interroge Monsieur le Maire sur l'éventualité de la mise en place d'un bail réel solidaire. Monsieur le Maire lui indique que cette formule ne peut être utilisée en l'absence de classement de la commune en « zone tendue ».

L'assistance échange ses vues sur l'opportunité du projet. Des questions restent en suspens concernant les conditions d'accès au site par les futurs usagers, et sur l'impact généré par cet aménagement sur la circulation routière dans le quartier « Chez Révillé ». L'affaire est à suivre.

Proposition d'acquisition d'une habitation sise place Monconseil

Monsieur le Maire expose la vente, actuellement en cours, d'une maison située le long de la place Monconseil, proche de la mairie. Il sollicite l'avis du conseil municipal quant à la possibilité d'une éventuelle préemption de la commune. Le bien est à vendre 45 500 € frais d'agence inclus.

Monsieur le Maire propose une acquisition en vue de réhabiliter le logement existant pour une mise en location. Monsieur le Maire évoque la possibilité d'une acquisition par le biais de l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

Le conseil municipal échange ses vues. L'opportunité de l'acquisition se justifierait davantage pour un objectif de réhabilitation du logement afin que la commune puisse en tirer un revenu locatif.

Par conséquent, Monsieur le Maire soumettra un projet de délibération au conseil municipal lors d'une prochaine réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures.

Fait à Tesson, le 17 février 2025.

Le secrétaire de séance,



Le maire,

