



## Procès Verbal

### Du 02 Décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le deux décembre à vingt heures le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire publique sous la présidence de Monsieur POLICE Gérard.

**Etaient présents :** POLICE Gérard, BENOIST Romain, GODET Anne-Claire, Vincent GASTINEAU, BRANCHU Sabine, Alexandra ROUX, Jacques Antoine TOUBLANC, Erol ASTARCI, Stéfane ANGELI, Alexis POUPARD

**Absents** LOIZEAU Florian

**Pouvoirs :** GEORG Fabrice donnant pouvoir à Gérard POLICE, Sandrine Rozier donnant pouvoir à Mme BRANCHU Sabine

Formant la majorité des membres en exercice.

Il a été procédé, conformément l'article L2121-15 du code Général des Collectivités Territoriales, la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Anne Claire GODET ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

#### **1-Rupture Bail le Coudrier – Point sur les réclamations travaux**

Ci-dessous la liste des réclamations travaux :

##### **1-Restaurant :**

- × Terrasse extérieure abimée (**devis Vaucelle Juin 2025 de 1778.40 €**)
- × Carrelage de la cuisine qui se soulève à cause de l'humidité
- × Infiltrations d'eau dans la salle du restaurant

##### **2- Le logement**

- × Fenêtre qui s'ouvre toute seule et réglage sur les autres (**Devis Vaucelle Novembre 2025 de 2074.80 €**) :

Suite à la demande à plusieurs reprises du conseil d'une liste exhaustive et précise des demandes de M et Mme Maigrez (cette liste n'existant pas dans le courrier de rupture du bail), un dossier a été remis en main propre de la part de Mme Maigrez le soir même.

- Nous constatons de nombreuses incohérences dans ce dossier.
- Nous déplorons les nombreuses informations et critiques agressives et souvent fausses (ou avec des omissions) déversées sur les réseaux sociaux. Une protection juridique va être sollicitée pour arrêter les diffamations.
- Nous rappelons que nous continuons à rembourser un prêt pour la rénovation de la Chaumière octroyé bien avant notre mandat. Nous avons également dépensé 52000€ pour divers travaux dans ce bâtiment depuis 2020.
- Nous rappelons également cette mention écrite dans le PV de conseil municipal du 27 septembre 2021: « La gratuité du logement serait mise en place pour les deux premières années puisque les restaurateurs prennent à leur charge les travaux de réfection du logement. »
- Nous décidons de remplacer la fenêtre et nous validons le devis Vaucelle
- Terrasse : nous choisissons d'étudier le remplacement de la terrasse par une terrasse en dur afin d'éviter des frais constants de changement de lames et les risques de chute sur un terrasse glissante dès qu'il pleut
- Carrelage décollé dans la cuisine : un carreleur va passer pour faire un devis

- Infiltration dans le restaurant, nous allons étudier la demande
- Nous allons les inviter à échanger une nouvelle fois de vives voix

Votes :

12 pour, 0 abstention, 0 contre

#### Loyer

Loyer pour insérer dans l'annonce en vue de trouver un nouveau locataire suite à la lettre de rupture de bail envoyée par les locataires actuels du Coudrier (sans mention de date précise)

#### Rappel du PV du 27 septembre 2021 :

Les 6 premiers mois / 300 € par mois pour le restaurant  
Les 6 mois suivants / 600 € par mois pour le restaurant  
La deuxième année / 800 € par mois pour le restaurant  
La troisième année / 1200 € par mois (800 euros pour le restaurant et 400 euros pour le logement.)

La gratuité du logement serait mise en place pour les deux premières années puisque les restaurateurs prennent à leur charge les travaux de réfection du logement.

Un doute existant sur le départ réel des locataires actuels du Coudrier, cette question est remise à plus tard.

#### 2-Autorisation donnée au Maire de mandater les dépenses fonctionnement et investissements Exercice 2026

La commune du Coudray Macouard prévoit de voter le budget 2026 dans les mois prochains. Dans cette situation, le code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit deux régimes distincts :

##### Pour le Fonctionnement :

L'article L1612-1 du CGCT dispose qu'en cas de non adoption du budget avant le 1<sup>er</sup> janvier, le maire recouvre les recettes et engage, liquide et mandate les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Le Maire est également en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

##### Pour l'investissement :

Le CGCT prévoit que jusqu'à l'adoption du budget, le maire peut, sur autorisation de l'assemblée délibérante, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent.

Les autorisations de programme peuvent par ailleurs être consommées dans la limite des crédits de paiement prévus pour l'exercice concerné.

Le conseil municipal doit faire application des dispositions de l'article L1216-1 du CGCT et d'autoriser le Maire à engager, liquider et mandater :

- Les dépenses d'investissements dans les limites du quart des crédits inscrits au budget de l'année 2025

<b>ARTICLE</b>	<b>LIBELLE DE LA DEPENSE</b>	<b>MONTANT 2025</b>	<b>CREDITS POUVANT ETRE COUVERT AU TITRE DE L'ARTICLE 3612-1 DU CGT</b>
20421	Biens mobiliers, matériel et études	500,00 €	125,00 €
20422	Bâtiments et installations	6 593,00 €	1 648,00 €
212	Agencements et aménagements de terrains	198 000,00 €	49 500,00 €
2131	Construction Bâtiments Publics	491 230,00 €	122 807,00 €
2151	Réseaux de voirie	31 125,00 €	7 781,00 €
231	Immobilisations Corporelles en Cours	21 660,00 €	5 415,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>749 108,00 €</b>	<b>187 276,00 €</b>

Les dépenses inscrites en crédits de paiements 2025 pour les autorisations de programme

Après discussion et délibération, le conseil municipal à l'unanimité :

**VALIDE** le tableau ci-dessus

**AUTORISE** le Maire à mandater des dépenses de fonctionnement et d'investissement comme ci citées ci-dessus.

### **3- Délibération sur l'organisation du temps de travail des agents techniques**

Le service technique demande à réorganiser leur temps de travail actuellement à 39h avec 20 jours de RTT, ils souhaiteraient travailler une semaine à 32h et une semaine à 39h en chômant le lundi (un lundi tous les 15 jours chacun)

Le protocole de mise en place des RTT à été validé par la commission technique paritaire du CDG et entériné par le conseil municipal le 14/12/2001 (*copie en annexe*)

Si ce protocole doit être modifier ou supprimer, il convient de présenter un projet établi à faire valider à la commission paritaire du CDG et validé par délibération du conseil municipal.

Si le protocole est supprimé les agents repasseront à 35h de temps de travail (et le 3<sup>ème</sup> agent à 35h avec heures supp pour aller à 39h repassera à 35h sans heures)

Si le protocole est modifié, il convient de modifier le positionnement des 20 jours de RTT annuels

Dossier à réétudier pour faire proposition à la CTP

#### **Vote :**

Le conseil propose de **repasser à 35h l'ensemble des agents municipaux**. Il n'y aura donc plus de RTT. Si cette option n'est juridiquement pas possible, nous proposons de positionner les jours de RTT entre novembre à fin février. Une discussion sera entreprise avec les 2 agents municipaux : Mickael et Eric. Nous souhaitons également **sectoriser la commune** : chaque agent sera responsable d'une partie différente de la commune.

12 pour, 0 abstention, 0 contre

### **4-DEGE- Rapport annuel sur la gestion des déchets – Année 2024 et EAU et ASSAINISSEMENT**

En application des articles D2224-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, modifié par le décret N°2015.1827 du 30 décembre 2015, les collectivités en charge du service public de prévention et de gestion des déchets et assimilés ont obligation de présenter un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion de déchets ménagers et assimilés.

Le décret n°2015-1827 du 30 décembre 2015 a modifié le contenu minimal du rapport annuel qui doit présenter des indicateurs techniques et financiers.

Ce rapport annuel a trois objectifs :

- Rassembler et mettre en perspective, dans une logique de transparence, les données existantes sur le sujet
- Permettre l'information des citoyens sur le fonctionnement, le coût, le financement et la qualité du service et ce faisant favoriser la prise de conscience par les citoyens des enjeux de la prévention et du tri des déchets, mais aussi de l'économie circulaire et de leur propre rôle dans la gestion locale des déchets
- Inciter à une meilleure maîtrise des coûts de ce service.

Vu la délibération n°2025-116-DC du conseil communautaire du 15 Septembre 2025 et son annexe,

Le conseil municipal doit délibérer pour valider le rapport annuel

*Rapport en annexe*

12 pour, 0 abstention, 0 contre

**CASVL Rapport annuel prix et qualité du service de l'eau et de l'assainissement**

Monsieur le Maire présente au conseil municipal le rapport d'activité 2024 du service eau potable et assainissement.

Après discussion et délibération, le conseil municipal à l'unanimité :

**PREND** acte des rapports annuels sur le prix et la qualité des services de l'exercice 2024 établis par les services de l'eau et de l'assainissement de la Direction de l'Environnement et des Grands Equipements de la communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Le conseil doit délibérer sur le rapport annuel

*Rapport en annexe*

12 pour, 0 abstention, 0 contre

**5- DEGE – Avenant à la convention de la gestion des eaux pluviales**

Lors du prochain conseil communautaire, il sera présenté l'avenant de prolongation de la convention de mandat de gestion des eaux pluviales. Cet avenant doit aussi être validé par les conseils municipaux avant le 31.12.2025.

*Avenant en Annexe*

12 pour, 0 abstention, 0 contre

## **6- Pharmacie – Devis dépigeonnisation et Nettoyage**

Suite à plusieurs réclamations concernant une invasion de pigeons Petite rue de la douve au niveau de la pharmacie, la commune à fait déplacer l'entreprise Traitement 3D de Mr Pavillon afin d'évaluer le montant des frais pour la destruction des nids et le nettoyage.

### **Dépigeonnisation - Nettoyage**

Designation	Qté	P.U. (HT)	Total (HT)
<b>Forfait déplacement</b>	3	40,00 €	120,00 €
<b>Équipement de protection individuelle</b> Combinaison étanche + protection respiratoire Masque à ventilation assistée	9	10,00 €	90,00 €
<b>Dépigeonnisation</b> Enlèvement de la laine de verre souillé par les fientes de pigeon Nettoyage du grenier	1	1690,00 €	1690,00 €
<b>Dépigeonnisation - Déchetterie</b> Mise en déchetterie professionnelle	1	540,00 €	540,00 €
<b>Dépigeonnisation -</b> Rebouchage des accès pigeon	1	350,00 €	350,00 €
<b>Désinfection</b> Passage d'un désinfectant virucide bactéricide	1	100,00 €	100,00 €
		<b>SOUS TOTAL (HT)</b>	<b>2890,00 €</b>
		<b>TAXES (20%)</b>	<b>578,00 €</b>
		<b>TOTAL (TTC)</b>	<b>3 468,00 €</b>

Références hannebaisse : IRAN-FR7R 17QH A7000 32QR 9823

0 pour, 0 abstention, 12 contre ce devis.  
La somme sera à partager avec le futur propriétaire.

## **QUESTIONS DIVERSES**

### **A- Point sur les travaux Mairie**

Pas de compte rendu

### **B- Logement école**

Départ de Mr MACE Michel au 24.11.2025, Etat des lieux et remise des clefs

*Travaux à prévoir :*

- ✓ Peintures
- ✓ Tapisserie
- ✓ Electricité
- ✓ Plomberie
- ✓ Carrelage
- ✓ Installation VMC

Révision du Loyer et des charges mensuelles lors de la prochaine location

Tarifs pratiqués actuellement :

Loyer mensuel : 469.68 €

Charges chauffage mensuelle (sur chaudière école) : 30 €

Total loyer mensuel = 499.58 €

Pas de décision actée

**C- Consultation sur la vente de 6 logements sociaux – Lt Moutier**

Le conseil d'administration de Meldorfys (pour la SCIC d'HLM Jaxed-Accession) a délibéré le 25 mars 2025 sur les orientations de sa politique de vente HLM et décidé d'aliéner des logements sociaux de son patrimoine locatif social.

Conformément aux dispositions du CCH (article L.443-7 et suivant), si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L.445-1, il adresse au représentant de l'État dans le département une demande d'autorisation.

**Le représentant de l'État dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés.**

**La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.**

En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements qui ne permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée.

**À défaut d'opposition du représentant de l'État dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée.** L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1.

**Je vous adresse par conséquent le dossier complet de décision d'aliéner et vous demande de bien vouloir me donner réponse dans le délai imparti (avec le numéro de dossier DDT):**

- par retour de mail ;
- ou par courrier postal adressé à : Direction Départementale des Territoires, Service Construction Habitat Ville / Unité Habitat Privé et Public, 15 bis rue Dupetit Thouars, 49047 Angers cedex 01.

Merci de bien vouloir accuser réception de cette consultation.

Pour rappel:

Dans le cadre de la vente de logements HLM, les locataires en place, dans les logements ciblés, sont prioritaires pour acheter le logement. Cependant, s'ils ne se portent pas acquéreur et souhaitent rester dans le logement, l'organisme de gestion HLM ne peut pas mettre fin à leur bail pour la vente. L'organisme ne pourra vendre un logement que si le locataire décide de lui-même de le quitter rendant le logement vacant donc l'ouvrant possiblement à la vente.

Lors de mise en vente d'un logement vacant, les locataires du parc social des organismes HLM sont prioritaires pour l'acquérir et, s'il n'y a pas d'acquéreur, il sera proposé à l'extérieur selon les dispositions des articles L443.7 et suivant du CCH.

L'autorisation de vente est caduque à l'issue d'un délai de 6 ans à compter de la date de

décision du préfet.

En conclusion, aucun locataire ne peut être contraint de quitter son logement au motif d'une vente s'il ne le souhaite pas.

## FICHE LOGEMENT

LOCATAIRE	ADRESSE	CP	COMMUNE	COMMUNE DELEGUEE	REF LOGT	ANNEE CONSTRUCT*	PRIX PROPOSE
VOYER ANDRE	1 RUE DU MOUTIER	49260	LE COUDRAY MACOURD		04590001	1989	
HABERLAND JEAN PIERRE	3 RUE DU MOUTIER	49260	LE COUDRAY MACOURD		04590002	1989	
TRIOLLET JAMES	7 RUE DU MOUTIER	49260	LE COUDRAY MACOURD		04590004	1989	
MALGOUIRES PHILIPPE	6 RUE DU MOUTIER	49260	LE COUDRAY MACOURD		04590005	1989	
RICHARD YVONNE	4 RUE DU MOUTIER	49260	LE COUDRAY MACOURD		04590006	1989	
DEMILLY ANGELIQUE	2 RUE DU MOUTIER	49260	LE COUDRAY MACOURD		04590007	1989	

Nature emprunts	N° Contrat	Capital d'origine	Capital restant au 30/9/2025	Garantie des emprunts	GARANTS
CDC	1291171	139 978 €	18 953 €	OUI	DEPARTEMENT
CDC	5483639	40 000 €	32 897 €	OUI	DEPARTEMENT
CDC	5483640	40 000 €	36 404,53 €	OUI	DEPARTEMENT
TOTAUX		219 978 €	88 254 €		

Travaux d'amélioration (de moins de 5 ans) :

Néant

Date:

30/09/2025

Pas de décision actée

**Fin de séance 22h00**