

PROCES-VERBAL 2024-07 DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 NOVEMBRE 2024

Les membres du conseil municipal de la commune de Triac-Lautrait, dûment convoqués le 27 novembre 2024 se sont réunis à 19h00 en session ordinaire à la mairie.

Sont présents : Stéphane BESSON, Sébastien BRETAUD, Paméla CHAMOULEAU, Lydia DURIEUX, Francis FICHET, Carole KOSMALKI, Olivia ROY, Julien TERAZZI, Mylène VACHERON, Pascal VINSONNEAU formant la majorité des membres en exercice.

Est absent excusé : Dominique PASQUET qui a donné pouvoir à Francis FICHET

Le quorum étant atteint la séance est ouverte.

Est élu secrétaire de séance : Olivia ROY

A l'ordre du jour

I. BLASON

Deux Trilautines ont soumis à l'équipe municipale l'initiative de créer un blason pour la commune. Mesdames PAQUET Odile et THATCHER Jean sont venues présenter leur projet de Blason en expliquant les codes couleur et les symboles sur base des principes de l'héraldique et sur fond de recherche historiques.

Le conseil municipal approuve l'initiative et souhaite que le projet aboutisse. Souhaitent participer au groupe de travail : Carole KOSMALKI, Paméla CHAMOULEAU, Sébastien BRETAUD, Lydia DURIEUX, Olivia ROY et Pascal VINSONNEAU. Le groupe de travail associé à Mesdames PAQUET Odile et THATCHER Jean retiendra un maximum de 5 propositions.

Une votation citoyenne sera organisée sur le choix définitif de notre blason Trilautin au printemps 2025.

II. APPROBATION DU PROCES-VERBAL 2024-06 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 SEPTEMBRE 2024

Monsieur le maire soumet au vote le procès-verbal 2024-06 du conseil municipal du 12 septembre 2024 qui est approuvé à l'unanimité.

III. LISTE DES DECISIONS DU MAIRE PRISES DEPUIS LE DERNIER CONSEIL MUNICIPAL

DATE	NUMERO	OBJET
16/09/2024	DEC 2024-13	Attribution de la concession familiale n°217 – Carré 1 – 20 Mme BAUFRETON Véronique
14/10/2024	DEC 2024-14	Renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles A 598 et A 597
31/10/2024	DEC 2024-15	Renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle A 470
31/10/2024	DEC 2024-16	Renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles B 76 et B 1425
18/11/2024	DEC 2024-17	Reprise de provision au 31 décembre 2024

IV. LOTISSEMENT DES HAUTS DE LIEGE (DEL 2024-32)

Considérant l'intérêt pour la collectivité de procéder à l'acquisition des parcelles cadastrées A 717 et A 128 d'une superficie totale 00ha 99a 65ca pour permettre la création du lotissement des Hauts de Liège,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents décide d'acquérir les parcelles, ci-dessus désignées, au prix de total de 120 000,00 € et autorise Monsieur le Maire à signer l'acte notarié à intervenir auprès de Maître Audrey GUERRE à Jarnac. Il est précisé que les frais d'actes seront à la charge de la commune et que les dépenses seront imputées au budget du lotissement des Hauts de Liège.

V. DROIT DE PREMPTION URBAIN SUR LES PARCELLES B 1391 et B 834 ET DECISION MODIFICATIVE DU BUDGET N°2 (DEL 2024-31)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n°016 387 24 TL0012, reçue le 7 novembre 2024, adressée par Maître François PRIEUR, notaire à Hiersac, en vue de la cession moyennant le prix de 150 000,00 €, d'une propriété sise 5, rue de l'Eglise, cadastrée section B 834 et B 1391, d'une superficie totale de 1115 m², appartenant aux Cts NICOLLET et suite aux observations menées lors de la visite de l'équipe municipale sur site le 16 novembre dernier les membres du conseil municipal mènent un débat et évoquent les opportunités, les freins, les forces et les faiblesses du projet.

Mr Dominique PASQUET absent annoncé et représenté par Mr Francis FICHET a déposé un courrier à l'attention de l'équipe municipale présentant sa perception. Son courrier lu en séance sert de point de départ aux échanges. Le diagnostic immobilier réalisé (énergétique, parasites, toxique, électrique, risques) est présenté en synthèse en séance. L'ensemble des élus peut alors s'exprimer pour évoquer le projet de rachat à 150 000,00 € suivi de démolition des dépendances, pour à terme, valoriser les abords et l'arrière de l'église.

Les opportunités sont :

- La veille exercée par la commune depuis 2002 sur une vente possible des lots enclavant l'église a permis d'être attentif et réactif pour interroger le Droit de Préemption Urbain.
- L'acquisition peut permettre à terme de libérer l'église de constructions anarchiques et non conformes.
- L'acquisition permettrait de reprendre 34 m², pris de manières non-réglementaires par d'anciens propriétaires sur le domaine public en construisant une clôture. Principe et clôture difficiles à contester sans procédure du fait du droit trentenaire.
- La présence sur les lots concernés d'une maison d'habitation (habitable en l'état) et d'une maison d'habitation de petite taille à rénover entièrement, donne une autre dimension au projet avec des opportunités de revente et / ou constitution d'un parc locatif.
- La création d'un parc locatif permettrait à la collectivité de constituer du capital foncier qu'il est possible de revendre en cours ou à terme pour reconstituer de la trésorerie.

Les freins sont :

- A ce jour les documents fournis dans le cadre de la vente font apparaître des incohérences sur la définition de l'emprise foncière. Quid du droit de propriété de la bande située au sud de l'église ? Un bornage ou une récupération d'actes antérieurs sera sans doute nécessaire.
- L'achat s'il intervient va nécessiter la réalisation d'un emprunt de 150 000€, les frais d'agence majorés des frais de notaire (19 600€ étant portés par l'excédent du budget communal).
- Les premières offres de prêts montrent que le montant du / des loyers si nous engageons la création d'un parc locatif, ne couvrira pas la totalité des annuités. Le delta étant à recouvrir dans le cadre du budget général par une réduction des dépenses sur certains postes.
- Il est presque impossible actuellement d'obtenir un prêt immobilier sans pénalités de remboursement anticipé, remboursement qui pourrait intervenir dans le cadre de la revente d'une partie du lot.

- Il sera nécessaire de réaliser quelques travaux sur la maison d'habitation principale pour la louer.

Les forces sont :

- Opportunité d'achat qui risque de ne pas se reproduire rapidement.
- Faible taux d'endettement de la commune.
- Potentiel locatif sur le projet.
- 77 à 83% des annuités remboursées par le loyer à créer.

Les faiblesses sont :

- Marges restreintes pour dégager des excédents dans le budget.
- Arrivée concomitante au projet de lotissement des Hauts de Lièges.
- Il ne sera pas possible de faire établir des devis pour l'ensemble des travaux avant les délais de signification du droit de préemption.

Au regard des éléments partagés, l'équipe municipale consciente des éléments manquants au dossier, des efforts qui seront à fournir pour dégager des excédents, mais aussi faisant état de l'opportunité à saisir, des projets qui pourront s'en dégager et de la viabilité de l'achat en parallèle de l'opération lotissement des Hauts de Liège, émet **un avis favorable à l'unanimité** à la poursuite de la démarche de préemption, convenu que le Monsieur le Maire cherche des clés de résolution concernant la partie dont nous ne savons pas si elle fait partie de l'emprise foncière, qu'il prenne contact avec les acquéreurs potentiel d'une partie seulement du lot et que la délibération finale d'exercice du droit de préemption soit prise en séance le 18 décembre 2024 à 18h.

A l'énoncé de ses faits, le conseil municipal à l'unanimité des membres présents décide d'anticiper l'acquisition des parcelles au budget en prenant la décision modificative du budget suivante :

Investissement

Article	Objet	Dépenses	Recettes
21321 - 136	Bâtiment privé - Immeubles de rapport	+ 170 000,00	
1641 - 136	Emprunt		+ 150 000,00
021	Virement de la section de fonctionnement		+20 000,00

Fonctionnement

Article	Objet	Dépenses	Recettes
023	Virement à la section d'investissement	+ 20 000,00	

En fonctionnement les dépenses sont équilibrées automatiquement par la diminution de l'excédent prévisionnel du budget.

VI. RH : PARTICIPATION FINANCIERE POUR LE RISQUE SANTE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE LABELLISATION A COMPTER DU 1ER JANVIER 2025 (DEL-2024-34)

Par délibération n°2023-41 en date 15 novembre 2023 le conseil municipal a accordé une participation financière pour le risque santé dans le cadre d'une procédure de la labellisation de 24€ à compter du 1^{er} janvier 2024.

Après avis du Comité Social Territorial en date du 02 septembre 2024, et considérant que la collectivité souhaite augmenter le montant de sa participation au titre du risque "santé" dans le cadre d'une procédure de labellisation, le conseil municipal, après en avoir délibéré, à **l'unanimité des membres présents**, décide de porter à compter du 1er janvier 2025, sa participation à 30 € mensuel par agent. Sont éligibles à cette participation les contrats et règlements en matière de santé ou de prévoyance remplissant la condition de solidarité entre les bénéficiaires, actifs ou retraités, attestée par la délivrance d'un label dans les conditions prévues ou vérifiée dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence.

Le mode de versement de la participation est un versement direct aux agents sur bulletin de salaire dans le maximum du montant de la cotisation qui serait dû en l'absence d'aide. L'agent devra fournir une attestation de labellisation à son employeur.

VII. ECOLE

Les Maires des communes du RPI de BASSAC-TRIAAC-LAUTRAIT rencontrent l'Inspectrice Académique le 16 janvier 2025. Elle souhaite connaître les effectifs à venir et les projets d'investissement des deux communes. A chacune des rencontres les perspectives de maintien ou de fermeture de classe sont abordées.

Monsieur le Maire explique au conseil municipal qu'il a été sollicité pour une dérogation pour une inscription scolaire à la rentrée 2025-2026. Une famille résidant à Bourras (sur la commune de Triac-Lautrait) souhaite obtenir une dérogation pour inscrire son enfant Trilautin à Mérignac. Malgré les contraintes connues par la famille en termes d'horaires, au regard des solutions envisageables sur le territoire (assistantes maternelles, garderie à Bassac, circuit de ramassage disponible sur le RPI), en rappelant qu'historiquement aucune dérogation n'a été autorisée pour des enfants résidants sur la commune, mais aussi au regard des enjeux de maintien des effectifs, l'équipe municipale confirme qu'il n'est pas souhaitable d'autoriser une dérogation. Un refus sera prononcé.

VIII. QUESTIONS DIVERSES

- Festivités à venir : - Arbre de Noël : 15 décembre 2024
 - Galette : 12 janvier 2025
 - Repas des Aînés : 15 mars 2025

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30

PV approuvé à l'unanimité par le conseil municipal lors de la séance du 18 décembre 2024 et mis en ligne sur le site www.triac-lautrait.fr le 19 décembre 2024

Le Maire, Sébastien BRETAUD



Le secrétaire de séance, Olivia ROY

