

PROCES-VERBAL 2024-08 DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 DECEMBRE 2024

Les membres du conseil municipal de la commune de Triac-Lautrait, dûment convoqués le 11 décembre 2024 se sont réunis à 18h00 en session ordinaire à la mairie.

Sont présents : Stéphane BESSON, Sébastien BRETAUD, Paméla CHAMOULEAU, Francis FICHET, Dominique PASQUET, Olivia ROY, Julien TERAZZI, Pascal VINSONNEAU formant la majorité des membres en exercice.

Sont absentes excusées : Lydia DURIEUX qui a donné pouvoir à Olivia ROY, Carole KOSMALKI qui a donné pouvoir à Julien TERAZZI et Mylène VACHERON

Le quorum étant atteint la séance est ouverte.

Est élu secrétaire de séance : Paméla CHAMOULEAU

A l'ordre du jour

I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL 2024-07 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 NOVEMBRE 2024

Monsieur le maire soumet au vote le procès-verbal 2024-07 du conseil municipal du 27 Novembre 2024 qui est approuvé à l'unanimité.

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

DATE	NUMERO	OBJET
29/11/2024	DEC 2024-18	Salle communale : tarifs de location à compter du 1 ^{er} décembre 2024
17/12/2024	DEC 2024-19	Renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles B1103 et B 1335 DIA 016 387 24 TL 0013 (Monsieur DEMONSAIS).

III. DROIT DE PREMPTION URBAIN SUR LES PARCELLES B 1391 et B 834

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2122-22,

Vu la délibération du conseil communautaire de Grand Cognac n°D2024_119, en date du 25 avril 2024, approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Cognac et abrogeant les cartes communales en vigueur,

Vu la délibération du conseil communautaire de Grand Cognac n°2024_120, en date du 25 avril 2024, instaurant un droit de préemption urbain et donnant délégation d'une partie de l'exercice aux communes de la communauté d'agglomération de Grand Cognac, à savoir pour Triac-Lautrait sur les zones U et AU,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2020-03-04 en date du 27 mai 2020, déléguant au maire le pouvoir suivant :

15° D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces

droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 211-2 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans la limite de 50 000 €,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n°016 387 24 TL 0012, reçue le 7 novembre 2024, adressée par Maître François PRIEUR, notaire à Hiersac, en vue de la cession moyennant le prix de 150 000 €, d'une propriété sise à 5, rue de l'Eglise, cadastrée section B 834 et B 1391, d'une superficie totale de 1115 m², appartenant aux Cts NICOLLET,

Considérant que la délégation du conseil municipal au maire est limitée à 50 000,00 €, le conseil municipal prend compétence en la matière,

Considérant que la commune n'est pas dans l'obligation de consulter les domaines,
Considérant que la commune de Triac-Lautrait a réalisé entre 2015 et 2020 des travaux de sécurisation de l'église Saint-Romain de Triac, que dans le cadre de la réalisation des travaux sont apparues des constructions anciennes apposées de manière inadaptées sur l'église,

Considérant que des opérations de démontage sont à envisager pour redonner son apparence d'origine à l'édifice, et que cette perspective pourrait s'associer d'une requalification de certains espaces en les rendant publics,

Considérant par ailleurs que la maison d'habitation pourrait éventuellement rester patrimoine locatif communal ou être à nouveau cédée,

Considérant que le montage financier bien qu'ambitieux est supportable par la collectivité,

Monsieur le Maire invite au débat et rappelle en préambules les forces / faiblesses / menaces / opportunités du projet d'acquisition extraites de la séance de conseil municipal précédente.

Le débat étant ouvert, Mr PASQUET expose sa vision de la gestion communale en cette période de contraintes multiples dont financières. Il explique sur argumentation d'éléments présentés dans le bulletin d'information communal 2024 et sur des projections lui appartenant la difficulté à mener de front deux opérations majeures « Lotissement des Hauts de Liège » et « acquisition foncière NICOLLET ». Les échanges permettent de mettre en évidence des vérités et des incohérences dans les projections de dépenses évoquées par Mr PASQUET mais aussi, un environnement économique contraint. Mr le Maire précise les montants évoqués lors des échanges et la façon de répartir les dépenses dans le temps (travaux de viabilisation en deux étapes pour le lotissement et possibilité d'allotir la propriété NICOLLET pour revendre et retrouver de la trésorerie). Mr Le Maire redit que le contexte est contraint, que la réalisation sera complexe, mais que c'est le lot des collectivités territoriales depuis toujours de relever des défis lorsqu'ils sont mesurés et celui-là en est un. C'est le discours qui a toujours été tenu et traduit en transparence dans le bulletin d'information juste sorti.

Mr FICHET exprime ne pas pouvoir se positionner favorablement du fait du manque de données chiffrées de rénovation et de démolition. Ajoute que l'état parasite électrique et thermique de la maison d'habitation l'inquiète. Pense que le projet n'est pas assez préparé et clair pour s'y engager.

Mr le Maire rappelle qu'à la séance précédente et face aux demandes de chiffrage il avait répondu qu'il ne serait pas possible de chiffrer l'ensemble des travaux du fait des délais contraints mais aussi de part le fait que la commune n'est pas propriétaire, que la maison est encore habitée et que nous ne pouvons pas en disposer pour faire défiler des prestataires. Mr le Maire présente deux estimations de chiffrage d'installation de chauffage sur devis de 2022 qui permettent d'échanger sur le montant total des travaux avant mise en location par exemple.

Mr VINSONNEAU ajoute que le principe du droit de préemption urbain nous autorise à nous prononcer pour un achat ou pas sous 2 mois et qu'il faut faire avec cette contrainte. Mr le Maire ajoute que c'est

effectivement la question qu'il faut se poser : Cette acquisition a-t-elle un intérêt à moyen et à long terme pour la commune ?

Les échanges divers démontrent que plus de précisions sur le montant des travaux à envisager auraient été favorables à la prise de décision et qu'il faut s'en contenter, que la présence de la maison d'habitation s'ajoute au projet mais qu'elle constitue une opportunité de revente ou de location, que la présence de la petite maison au sud du lot présente une opportunité de revente en l'état pour récupérer de la trésorerie et que globalement il faut procéder à l'acquisition du tout.

Mr PASQUET évoque sa démission à venir si l'équipe se prononce favorablement sur l'achat, il considère que c'est un danger pour la collectivité qui induira un « matraquage fiscal ».

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après réclamation d'un vote à bulletin secret, avec 8 voix « pour » et 2 voix « contre » :

Article 1er : décide d'acquérir par voie de préemption un bien situé à 5, rue de l'église, cadastré section B 834 et B 1391 d'une superficie totale de 1 115 m², appartenant à Fernande DEBARGE veuve NICOLLET, Eric NICOLLET, Sylvia NICOLLET, Bruno NICOLLET au prix de 150 000,00 € hors taxe auquel s'ajoutent les frais d'acte et de commission d'agence de 8 000,00 €.

Article 2 : L'exercice du droit de préemption sur cet immeuble est motivé en application des articles L 210-1 et L300-1 du code l'urbanisme, par le projet de mettre en valeur l'église Saint Romain.

Article 3 : La présente décision est prise en application de l'article R.213-8b du code de l'urbanisme, soit au prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 4 : un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision.

Article 5 : le règlement de la vente interviendra dans les 4 mois, à compter de la notification de la présente décision.

Article 6 : le maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet. Les crédits suffisants sont inscrits au budget de la commune.

A la clôture de ce point Mr PASQUET informe de sa démission à venir.

II. **BUDGET COMMUNAL : DECISION MODIFICATIVE N°3 : COLUMBARIUM : SUBVENTION**

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération DEL-2024-25 en date du 12 septembre 2024 sollicitant une aide départementale pour l'agrandissement du columbarium pour un montant de travaux de 6 300,00 € HT

Considérant que la demande de subvention auprès du Département a été acceptée.

Après en avoir délibéré, **à l'unanimité** des membres présents, décide de prendre la décision modificative suivante :

<i>Investissement</i>			
Article	Objet	Dépenses	Recettes
1323 -093	Subvention département		+1 260,00
21831 - 124	Matériel informatique scolaire	+1 260,00	

IV. QUESTIONS DIVERSES

Rappel des festivités

Guirlandes de Noël : toutes les prises de connexion ont été réparées

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00

**PV approuvé à l'unanimité par le conseil municipal lors de la séance du 13 février 2025
et mis en ligne sur le site www.triac-lautrait.fr le 14 février 2025**

Le Maire, Sébastien BRETAUD

La secrétaire de séance, Paméla CHAMOULEAU

