



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq le 29 septembre à 20h30, le conseil municipal, dûment convoqué, en date du 23 septembre 2025 s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, Mickaël JOUSSET.

Etaient présents les conseillers municipaux suivants :

Présents : Madame Joeline ALUSSE, Monsieur Christopher CASTELLE, Monsieur Robert CHAPOTTE, Monsieur Pierre CHEVREUX, Monsieur Jean-Pierre CLAVREUIL, Monsieur Gwennaël CORDIER, Madame Nathanaëlle CORNET, Madame Yvette GIRAUD, Monsieur Richard GROSBOIS, Monsieur Mickaël JOUSSET, Monsieur Patrick TOQUÉ, Madame Hélène VARTANIAN, Monsieur Eric WAGNER.

Représentés : Madame Sylvie BLANCHET (donne pouvoir à Patrick TOQUÉ), Madame Elodie CHOVEAU (donne pouvoir à Gwennaël CORDIER), Madame Estelle HAMELIN (donne pouvoir à Yvette GIRAUD), Madame Nathalie LEMESLE (donne pouvoir à Pierre CHEVREUX), Madame Samantha NEVEU (donne pouvoir à Mickaël JOUSSET).

Le quorum étant respecté, Monsieur le Maire ouvre la séance et nomme Pierre CHEVREUX secrétaire de séance.

ORDRE DU JOUR :

- Adoption du procès-verbal de la séance du 1^{er} septembre 2025
- Elections municipales – Mise à disposition de salles municipales - Décision
- Logement social – Mise en vente de 5 logements - Avis
- Château d'eau – Convention avec la société INFRACOS – Avenant n°1 - Adoption
- Finances communales – Réalisation d'un contrat de prêt pour les travaux de viabilisation de la tranche n°1 du lotissement Bel Air – Décision
- Finances communales – Budget annexe lotissement Bel Air - Délibération modificative n°1 - Autorisation
- Ressources humaines – Création d'un poste du cadre d'emploi des attachés territoriaux – Décision
- Foncier – Déclassement de chemins – Ouverture d'une enquête publique - Décision
- Informations
- Questions diverses

ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA SÉANCE DU 1^{er} SEPTEMBRE 2025

Adopté à l'unanimité

Arrivée de Robert CHAPOTTE et Jean-Pierre CLAVREUIL

25-80 ELECTIONS MUNICIPALES – MISE A DISPOSITION DE SALLES MUNICIPALES - DECISION

Rapporteur : Mickaël JOUSSET

Monsieur le Maire expose que le Code électoral précise que les communes, en tant que personnes morales, ne peuvent pas participer au financement de la campagne électorale d'un candidat, entre autres en mettant à la disposition de certains d'entre eux des moyens de réunions et de communication.

Dans ce cadre, il appartient au Conseil municipal de se prononcer sur les moyens municipaux qui pourront être mis à disposition des candidats aux prochaines élections municipales et les modalités afférentes.



Monsieur le Maire propose de mettre à disposition gracieuse jusqu'au deuxième tour de scrutin des élections municipales :

- La salle des Pandas (25 personnes maximum) : une fois par semaine
- L'espace culturel : deux réunions publiques, à réserver selon disponibilité

Tout autre demande d'occupation donnera lieu à location selon les conditions et les tarifs en vigueur.

Aucun autre moyen ne sera mis à disposition des candidats.

Vu le Code électoral, plus particulièrement son article L 52-8 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Il est proposé au Conseil de **DECIDER** de mettre à disposition gracieuse des candidats aux élections municipales les moyens suivants jusqu'au deuxième tour de scrutin des élections municipales :

- Salle des Pandas (25 personnes maximum) : une fois par semaine
- Espace culturel : deux réunions publiques, à réserver selon disponibilité

Adoptée à l'unanimité

25-81 LOGEMENT SOCIAL – MISE EN VENTE DE 5 LOGEMENTS - AVIS

Rapporteur : Robert CHAPOTTE

Monsieur CHAPOTTE informe que Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire souhaite l'avis de la commune sur un projet de vente de cinq logements sis impasse de la Grange.

En effet, le conseil d'administration de l'OPH Maine et Loire Habitat (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 Code de la Construction et de l'Habitat (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.

En conséquence, il convient d'émettre un avis sur ce projet de vente de 5 logements, actuellement occupés, sachant que l'acquisition sera prioritairement proposée aux occupants à un tarif préférentiel.

Il convient de préciser que si les occupants ne souhaitent pas acquérir leur logement, leur droit à rester dans ce logement est garanti. Le logement concerné sera proposé à la vente dans le seul cas où ils souhaiteraient mettre fin à leur bail.

Vu la circulaire du 4 août 1994 relative à la vente de leur logement aux locataires ;

Vu le Code de la construction et de l'habitat, plus particulièrement son article L 443-7 et suivant ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Il est proposé au Conseil de :

D'EMETTRE UN AVIS à la vente de 5 logements sis impasse de la Grange par la SCIC d'HLM Jaxed-Accession.

DE CHARGER le Maire d'informer Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire de l'avis rendu.

Echanges :

Robert CHAPOTTE présente un état du logement social dans la commune. Il rappelle que la commune n'est pas tenue aux exigences de la loi SRU.

Il précise l'état actuel de la demande logement social. 62 dossiers de demande sont en cours, en attente d'attribution.



Robert CHAPOTTE explique qu'il a visité 4 des 5 logements qui présentent un état relativement dégradé. Il rappelle que le projet de vente de ces logements a déjà recueilli un avis défavorable du Conseil municipal en 2023. Depuis, le prix de vente a progressé de 9% pour une vente à l'occupant (1 900€/m²).

Robert CHAPOTTE précise qu'il a contacté la société propriétaire et qu'un responsable s'est déplacé pour constater l'état des logements. Il est toujours en attente du compte rendu de cette visite et des démarches envisagées.

Mickaël JOUSSET rappelle que le parc de logements sociaux doit s'accroître avec l'aménagement des deux lotissements, soit entre 20 et 30 à échéance de fin 2027.

Patrick TOQUÉ s'étonne du prix de vente de ces logements au regard de leur état. Il lui est reprecisé car il avait mal compris. Il demande par ailleurs si des actions sont possibles auprès du bailleur pour remettre en état les logements avant de les proposer à la vente.

Mickaël JOUSSET répond que la commune n'a aucun moyen de faire pression sur le bailleur pour un bon entretien des logements. Il pense cependant que la vente de logements sociaux par les bailleurs a tendance à requalifier le parc.

Il précise cependant qu'il lui paraît moins admissible que des logements en location présentent un tel état de quasi-insalubrité. Malgré tout il reste complexe d'intervenir auprès d'un bailleur avec qui le partenariat est occasionnel et avec lequel aucun projet n'est en cours.

Patrick TOQUÉ demande si les locataires en place sont dans les lieux depuis longtemps.

Robert CHAPOTTE explique que certains sont présents depuis la livraison des maisons. Les locataires voient leur habitat se dégrader et finissent par faire les travaux d'amélioration eux-mêmes.

Mickaël JOUSSET rappelle que le passage en Conseil concerne un avis sur la vente des logements, soit aux locataires soit à un candidat en cas de départ du locataire en place.

Eric WAGNER propose d'émettre un avis défavorable provisoire pour essayer de contraindre le bailleur à la remise en état.

Mickaël JOUSSET répond qu'un avis défavorable a été émis en 2023 et que le bailleur revient chercher un avis deux ans plus tard sans que l'état des logements n'ait évolué.

Il rappelle que Monsieur le Préfet ne demande qu'un avis sur la vente et que c'est le seul objet de la délibération.

Avis favorable : 17

Avis défavorable : 1 (Robert CHAPOTTE)

Abstention : 0

25-82 CHATEAU D'EAU – CONVENTION AVEC LA SOCIÉTÉ INFRACOS – AVENANT N°1 - ADOPTION

Rapporteur : Mickaël JOUSSET

Monsieur le Maire rappelle que la société INFRACOS, gestionnaire du patrimoine des sociétés Bouygues Télécom et SFR, exploite des installations situées sur l'ancien château d'eau dont le bâti appartient à la commune.

Par délibération n°25-45 du 28 avril 2025, le Conseil municipal tentait de corriger une contradiction entre la délibération et la convention initiales, portant sur l'application de la TVA.

Il s'avère que cette redevance ne doit pas être assujettie à la TVA.

Il convient donc d'adopter un avenant à la convention, qui précise que la redevance est payable hors taxes et n'est pas assujettie à la TVA.

Comme l'indique la convention initiale, cette redevance reste indexée annuellement au taux de 1.5 %.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Considérant la convention en date du 11 avril 2024,



Il est proposé au Conseil :

D'ANNULER les conditions tarifaires adoptées par la délibération n°25-45,

D'ADOPTER l'avenant n°1 à la convention du 11 avril 2024,

D'AUTORISER le Maire à signer ledit avenant.

Adoptée à l'unanimité

25-83 FINANCES COMMUNALES – REALISATION D'UN CONTRAT DE PRET POUR LES TRAVAUX DE VIABILISATION DE LA TRANCHE N°1 DU LOTISSEMENT BEL AIR – DECISION

Rapporteur : Mickaël JOUSSET

Pour le financement de l'opération d'aménagement de la tranche n°1 du lotissement Bel Air, Monsieur le Maire est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne de Prêt pour un montant total de 1 400 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes:

Ligne du Prêt 1

| | |
|---|---|
| Ligne du Prêt : | GAÏA court terme |
| Montant : | 1 400 000 euros |
| Durée totale de la Ligne du Prêt : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i> | 10 ans 5 ans |
| Périodicité des échéances : | Trimestrielle |
| Index : | Livret A |
| Taux d'intérêt actuariel annuel : | Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.6% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i> |
| Typologie Gissler : | 1A |
| Profil d'amortissement : | Amortissement prioritaire : l'échéance est égale à la somme du montant de l'amortissement et des intérêts |
| Modalité de révision : | Simple révisabilité (SR) |

A cet effet, Il est proposé au Conseil d'**AUTORISER** le Maire à :

- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,
- et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférant.

Adoptée à l'unanimité



25-84 FINANCES COMMUNALES – BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT BEL AIR - DELIBERATION MODIFICATIVE N°1 - AUTORISATION

Rapporteur : Yvette GIRAUD

Madame GIRAUD rappelle la délibération n°25-83 qui décide que la commune contracte un emprunt pour financer les travaux de viabilisation de la tranche n°1 du lotissement Bel Air, afin de garantir le paiement des entreprises, dans l'attente de pouvoir encaisser les produits de la vente des terrains.

En conséquence, Madame GIRAUD propose aux membres du conseil municipal d'adopter la décision modificative suivante en section de fonctionnement et d'investissement :

SECTION DE FONCTIONNEMENT

| Chapitre, article, désignation | Dépenses | | Recettes | |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Diminution de crédits | Augmentation de crédits | Diminution de crédits | Augmentation de crédits |
| 011 – 6045 Etudes, prestations de services | | 85 000.00 € | | |
| 011 – 605 Matériels, équipements et travaux | | 900 000.00 € | | |
| 70 – 7015 Ventes de terrains aménagés | | | 415 000.00 € | |
| 042-71355 Variations de stocks | | | | 1 400 000 € |

SECTION D'INVESTISSEMENT

| Chapitre, article, désignation | Dépenses | | Recettes | |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Diminution de crédits | Augmentation de crédits | Diminution de crédits | Augmentation de crédits |
| 16-1641 Emprunt | | | | 1 400 000.00 € |
| 040-3555 Terrains aménagés | | 1 400 000.00 € | | |

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°25-17 du 24 février 2025 portant adoption du budget annexe du lotissement Bel Air de l'année 2025,

Il est proposé au Conseil **D'AUTORISER** les mouvements de dépenses en sections de fonctionnement et d'investissement sur le budget annexe du lotissement Bel Air de l'exercice 2025.

Adoptée à l'unanimité



25-85 RESSOURCES HUMAINES – CREATION D'UN POSTE DU CADRE D'EMPLOI DES ATTACHES TERRITORIAUX - DECISION

Rapporteur : Mickaël JOUSSET

Monsieur le Maire informe le Conseil que la directrice générale des services ayant fait valoir ses droits à retraite au 31 décembre 2025, il convient de la remplacer.

En raison des missions dévolues au poste de directeur général des services et des tâches à effectuer, il propose au Conseil de créer, à compter du 1^{er} octobre 2025, un emploi permanent du cadre d'emploi d'attaché territorial à temps complet dont la durée hebdomadaire de service est fixée à 35 heures.

Cet emploi doit être pourvu par un fonctionnaire.

Cependant, la nature des fonctions le justifiant et si aucun fonctionnaire territorial n'a pu être recruté, Monsieur le Maire demande au Conseil de l'autoriser à recruter un agent contractuel, conformément aux conditions fixées à l'article L. 332-8 2^o du Code général de la fonction publique.

Dans cette hypothèse, la rémunération de l'agent contractuel recruté sera calculée en référence au premier échelon du grade d'attaché territorial, indice brut 444, indice majoré 395, augmenté le cas échéant du supplément familial et des primes et indemnités instituées par le Conseil.

Le tableau des effectifs sera mis à jour en conséquence.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la fonction publique, plus particulièrement son article L.332-8,

Considérant la vacance à venir du poste de directeur général des services,

Il est proposé au Conseil :

DE DECIDER de créer un emploi permanent du cadre d'emploi des attachés territoriaux,

D'AUTORISER le Maire à recruter un agent contractuel si aucun fonctionnaire ne peut être recruté,

DE PREVOIR l'inscription des dépenses afférentes au budget principal de l'année 2025 et suivantes.

Adoptée à l'unanimité

25-86 FONCIER – OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DESAFFECTATION ET AU DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC EN VUE DE CESSIONS DE CHEMINS RURAUX - DECISION

Rapporteur : Mickaël JOUSSET

Pour cette délibération, Gwennaél CORDIER se déporte

Monsieur le Maire informe le Conseil que la commune est saisie de plusieurs demandes d'acquisition de fractions de chemins ruraux.

Afin de procéder à la désaffectation du domaine public de ces chemins, il convient d'ouvrir une enquête publique.

Les voies concernées ne présentent plus d'intérêt à destination du public, que ce soit pour garantir l'accès à des parcelles exploitées ou à destination de cheminements piétons.

Les chemins concernés sont les suivants :

1. Chemin du Bas Dollan : le propriétaire de la parcelle A1052 souhaite acquérir la portion du chemin du Bas Dollan bordant, depuis le chemin cadastré B810, les parcelles A1053, 1052, B24 et B23.
2. Chemin de la Morlière : partie du chemin située entre les parcelles B12, B8, B21, B9 et B11, depuis la ramification avec à l'angle de la parcelle B12.
3. Chemin de Tardivel : partie du chemin bordant les parcelles A1041 et A1039, jusqu'au chemin cadastré.



4. Chemin menant de l'allée des Iris au passage des Saules, le long des parcelles AA25 et AA26.
5. Chemin de la Gasnerie : le chemin étant limitrophe avec la commune d'Ecuillé, la partie appartenant à la commune de Feneu longe les parcelles B102, B105, B106, B107, B108.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2111-1 et 2141-1 ;

Vu le Code de la voirie routière, notamment ses articles R141-4 à R141-10 ;

Considérant les demandes formulées par les riverains des chemins concernés ;

Il est proposé au Conseil :

DE DECIDER d'engager une enquête publique pour le projet de désaffectation et de déclassement des portions de chemins présentés ci-dessus et dont les plans figurent en annexe ;

D'AUTORISER le Maire à constituer le dossier d'enquête publique et à solliciter la désignation d'un Commissaire enquêteur,

D'AUTORISER le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la procédure de désaffectation et de déclassement.

Echanges :

Gwennaël CORDIER précise que ces chemins ont fait l'objet de demandes d'acquisitions par leurs riverains. L'inventaire des chemins a amené à reporter la procédure de cession jusqu'à ce jour.

Il souhaite apporter des précisions quant au chemin du secteur des Iris dont il serait acquéreur.

La communauté urbaine Angers Loire Métropole a été sollicitée pour entreprendre des travaux sur ce chemin qui provoque, par fortes pluies, une inondation de son terrain.

Ayant reçu une réponse négative, il souhaite acquérir ce chemin pour entreprendre les travaux pour son propre compte et protéger sa propriété.

Cette demande est différente des autres qui concernent plus des régularisations ou des problématiques d'accessibilité à des propriétés en secteur rural.

Adoptée à l'unanimité

INFORMATIONS :

Evènements à venir :

Du 6 au 12 octobre : la Semaine Bleue

- thématique « vieillir, une force à partager »
- des évènements intergénérationnels avec les écoles (initiation à la boule de fort, loto)
- une animation autour du tennis et une balade au Bois au Juge
- café fanouin à l'EHPAD
- repas des aînés

Samedi 11 octobre : ramassage des déchets à l'initiative du CMJ et du pôle enfance

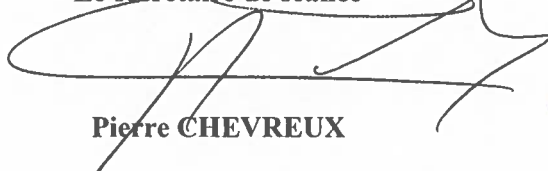
Mercredi 22 octobre et samedi 25 octobre : animations ENS autour de l'arbre et de la flore

Vendredi 24 octobre : réunion publique de présentation du projet du lotissement Bel Air

Prochain Conseil municipal : lundi 27 octobre.

La séance est levée à 21h35.

Le secrétaire de séance


Pierre CHEVREUX

Le Maire


Mickaël JOUSSET