

PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 07/11/2024

Nombre de membres afférent au Conseil Municipal : 11

Nombre de membres en exercice : 08

Nombre de membres présents : 08

Date de convocation du Conseil Municipal : 29 Octobre 2024

Étaient présents : Mrs Philippe FOURNIÉ, Christian DUSSEAU, Axel GROMER, Fatah SALMI, Jean-Louis SPESSATO, Mmes Valérie BELLOC, Corine CUCCAROLO, Roseline FOUCHÉ.

Madame Corine CUCCAROLO a été élue secrétaire de séance.

L'An Deux Mille Vingt Quatre et le Sept du mois de Novembre à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-AIGNAN régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Philippe FOURNIÉ, Maire.

ORDRE DU JOUR : (Voir convocation)

Monsieur le Maire prend la parole et demande aux conseillers municipaux s'ils donnent leur accord pour ajouter une délibération à prendre pour l'adhésion au groupe Agence France Locale à la fin du conseil municipal.

Votants : 07 Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 07

1- Approbation du dernier compte rendu du Conseil Municipal du 10/09/2024

Monsieur le Maire demande aux conseillers municipaux s'ils ont bien reçu, par voie dématérialisée, le compte rendu du 10 Septembre 2024 et leur propose de le valider. Ce compte rendu est adopté à l'unanimité.

2- Approbation du rapport de la CLECT et des attributions de compensations définitives 2024

Monsieur le Maire présente le rapport de la Commission Locale des Evaluations des Charges Transférées (CLECT) et des attributions de compensations définitives pour l'année 2024 de la communauté des communes Terres des Confluences.

Pour cette année, il n'y a pas de nouveaux transferts de compétences. Les attributions de compensation sont modifiées pour prendre en compte le coût réel de 2023 du service commun des instructions d'urbanisme.

Monsieur le Maire demande aux conseillers de se prononcer sur ce rapport.

Votants : 08 Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 08

3 – Approbation et autorisation de signature de la convention complète d'adhésion au service commun d'instruction de la Communauté de Communes Terres des Confluences

Monsieur le Maire donne lecture du projet de délibération pour approuver la convention complète d'adhésion au service commun d'instruction de la communauté de communes.

L'article 17 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 (dite loi Climat et Résilience) a instauré la décentralisation de la compétence police de la publicité (relative aux publicités, enseignes et pré-

enseignes) à compter du 1er janvier 2024. Cette compétence comprend les contrôles sur le terrain ainsi que l'instruction des déclarations et autorisations préalables.

Depuis le 1er janvier 2024, les maires sont compétents pour la police de publicité. La loi prévoit ensuite un transfert automatique de cette compétence au Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à compter du 1er août 2024 si aucune commune ne s'y oppose. Deux Communes s'étant opposées au transfert, la Communauté de communes Terres des Confluences a fait le choix de renoncer au transfert de compétence et propose d'accompagner les communes pour l'instruction des dossiers, via le service commune ADS (Autorisation Droit des Sols).

Les Communes gardent la compétence publicité (signature des autorisations, contrôles sur le terrain) mais sont accompagnées par la communauté de communes pour l'instruction des dossiers.

La convention d'adhésion au service instruction ADS est ainsi complétée pour intégrer l'instruction des deux types de dossiers supplémentaires : les déclarations préalables et les demandes d'autorisation préalables relatives à la publicité.

Monsieur le Maire demande aux conseillers municipaux d'approuver les termes de la convention et de l'autoriser à la signer.

Votants : 08 Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 08

(La délibération correspondante est annexée au présent compte-rendu)

4- Extension du périmètre des Commissions Intercommunales d'Aménagement Foncier voisines (CIAF)

Les opérations d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental liées au passage de la ligne nouvelle à grande vitesse Bordeaux-Toulouse en Tarn-et-Garonne sont entrées en phase préalable dans notre département.

Monsieur le Maire informe les conseillers municipaux que le Département doit instituer des commissions communales ou intercommunales d'aménagement foncier (CCAF/CIAF), chargées de la conduite de ces opérations.

Le Département a proposé l'intégration de notre commune à la commission intercommunale d'aménagement foncier (CIAF) numéro 4 dont le périmètre comprend cinq communes :

- CASTELFERRUS
- GARGANVILLAR
- LAFITTE
- CORDES-TOLOSANNES
- SAINT-AIGNAN

Compte tenu de l'avis favorable recueilli auprès de l'ensemble des communes concernées, cette commission sera constituée en début d'année 2025, et les premières réunions se tiendront au premier semestre 2025.

Toutefois, il a été soulevé que des parties de notre territoire communal étaient également comprises, du fait de ses contraintes géographiques, dans les périmètres des commissions N°3 (St-Nicolas-de-la-Grave, Caumont, Angeville, Saint-Arroumex et Castelmayran) et N°5 (Saint-Porquier, Castelsarrasin et La Ville-Dieu-du-Temple).

La commune doit délibérer afin d'une part d'accepter que les commissions voisines réalisent des aménagements fonciers sur les portions du territoire concerné et d'autre part d'intégrer ou non ces commissions.

Le conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Accepte l'extension du périmètre d'aménagement foncier agricole, forestier, et environnemental au profit de la commission intercommunale d'aménagement foncier numéro 3 afin de permettre que les opérations d'aménagement foncier puissent être réalisées dans cette zone.
- Accepte l'extension du périmètre d'aménagement foncier agricole, forestier, et environnemental au profit de la commission intercommunale d'aménagement foncier numéro 5 afin de permettre que les opérations d'aménagement foncier puissent être réalisées dans cette zone.
- Refuse l'intégration de la commune à la commission intercommunale d'aménagement foncier numéro 3 (St-Nicolas-de-la-Grave, Caumont, Angeville, Saint-Arroumex et Castelmayran),
- Refuse l'intégration de la commune à la commission intercommunale d'aménagement foncier numéro 5 (St-Porquier, Castelsarrasin et La Ville-Dieu-du-Temple).

5- Création d'un emploi permanent de secrétaire général de mairie dans une commune de 420 habitants

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la secrétaire de mairie a été retenue pour accéder au cadre d'emplois de rédacteur par voie de promotion interne dérogatoire du plan de requalification de l'année 2024.

Il donne lecture du projet de délibération pour une création d'emploi permanent à compter du 1^{er} Janvier 2025 du grade de rédacteur en catégorie pour la secrétaire générale de mairie.

Il soumet au vote cette création d'emploi.

Votants : 08 Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 08

(La délibération est annexée au présent compte-rendu)

6- Transfert des Communes de Fajolles et de Labourgade pour leur compétence « assainissement collectif » au SMEC ; adaptation des statuts (Transfert de compétence Commune de Fajolles et de Labourgade)

Monsieur le Maire informe les conseillers municipaux que les communes de Fajolles et de Labourgade souhaitent transférer leur compétence assainissement collectif au SMEC.

Le comité syndical du SMEC a approuvé le transfert de la compétence assainissement collectif de ces deux communes. Désormais, il appartient au Conseil Municipal d'approuver ces transferts et la modification du périmètre du SMEC qui va intervenir.

Monsieur le Maire soumet au vote ce transfert de compétence « assainissement collectif ».

Votants : 08 Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 08

(La délibération est annexée au présent compte-rendu)

7-Mise en gestion des 4 logements immobiliers du bâtiment sis au 19 rue des Arcades appartenant à la commune à une agence immobilière

Madame FOUCHÉ présente le tableau récapitulatif des agences immobilières contactées sur Castelsarrasin. En effet, Mme FOUCHÉ et Mr DUSSEAU ont rencontré des représentants de ces agences immobilières.

Comparatif agences immobilières contactées

	Human immobilier	AGI 82 Nous avons rencontré Mme Angélique Gomès Administrateur de biens	Castel immo Nous avons rencontré M. Dominique Gainza Directeur-gérant	Laforêt Nous avons rencontré Mme Verhnes
Frais de commercialisation (recherche – rédaction du bail – états des lieux entrée et sortie)	9% du loyer annuel – prélevé sur le premier loyer. T2 350€ x12 x 9% = 378 € T3 750€ x 12 x 9% = 810 € T4 800 € x 12 x 9% = 864 € T5 850€ x 12 x 9% = 918 €	T2 251.25 € T3 591.00€ T4 462.60 € T5 549.00€ Voir calcul ci-dessous Si locataire apporté par bailleur remise 50%	T2 330€ T3 784€ T4 816€ T5 890€ Si locataire apporté par bailleur, remise 50%	
Honoraires de gestion + GLI (garanti loyer impayé)	Loyers inférieurs à 1 000€ 9 % + GLI 2.5 % Geste commercial 8.5% + GLI 2.5% = 11%	8.60 % pour 4 appartements	7% + 3 % Remise 1% pour les 4 appartements, soit 9%	
Conseils reçus ou commentaires	Baisser les loyers sauf le T2 Fourchette de loyers : T2 420 / 450€ T3 550 / 570€ T4 580 / 600 € T5 660 /700€	Mme Gomes suggère les loyers suivants : T2 400/420€ CC T3 600 € CC T4 690 € CC T5 750 € CC Après vérification pas de pb pour la GLI.	Loyers très raisonnables. Estimation des loyers T2 520 € T3 650/680€ T4 780€ T5 800/850€	Elle devait nous envoyer une proposition. nous n'avons rien reçu.

Calcul frais de commercialisation + états des lieux AGI82

	Bailleur	locataire
De 0 à 50m2	5€ + 2.5€ /M2	idem
De 51 à 100 m2	4€ + 2 € / M2	Idem
Au-delà de 100m2	3 €+ 1.50 €/m2	idem

Calcul des frais de commercialisation+ états des lieux par Castel Immo

	Bailleur	Locataire
De 0 à 45 m2	7€ +3 € /m2	idem
De 46 à 75 m2	6€ + 3€ / M2	Idem
Au-delà de 76m2	5€ + 3€ / M2	Idem

Après analyse des différentes propositions, il ressort que :

- l'agence Laforêt n'a pas donné suite à notre demande de mandat de gestion
- l'agence Human immobilier est plus chère que les autres agences
- l'agence AGI 82 possède les tarifs les plus bas mais elle a considérablement baissé les montants des loyers
- l'agence Castel Immo a fait une très bonne impression dès la première rencontre, c'est aussi l'agence la plus dynamique. Elle propose des honoraires de gestion avec Garantie de loyers impayés à 9 %. Les loyers proposés correspondent à peu près aux estimations du conseil municipal.

Toutes ces agences proposent une remise de 50% sur leurs frais de commercialisation si la mairie trouve les locataires.

Après en avoir délibéré, les conseillers municipaux décident de donner la gestion locative de ces 4 appartements à l'agence immobilière Castel Immobilier et souhaitent fixer le montant des loyers.

	Brut	Charges	Total
T2	380 €	20 €	400 €
T3	680 €	40 €	720 €
T4	730 €	40 €	770 €
T5	810 €	40 €	850 €
Total	2 600 €	140 €	2740 €

Monsieur le Maire soumet au vote cette nouvelle grille des loyers et le choix de l'agence Castel Immobilier.

Votants : 08 Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 08

(La délibération est annexée au présent compte-rendu)

8-Cadeaux pour les personnes âgées de la commune

Monsieur le Maire donne lecture les conseillers municipaux que les finances de la commune ne permettent pas d'offrir les coffrets cadeaux aux personnes de plus de 80 ans cette année

A la fin de l'année 2025, on verra si la commune aura une meilleure situation financière et si elle pourra de nouveau offrir ces coffrets cadeaux.

9-Adhésion au groupe Agence France Locale

Monsieur le Maire donne lecture du projet de délibération pour adhérer au groupe Agence France Locale, un organisme financier qui peut nous octroyer un prêt à moyen terme pour permettre à la commune de rembourser le prêt relais de 750 000 € au 1^{er} mai 2025.

Une partie de ce prêt relais sera remboursé par le versement des subventions et du FCTVA en début d'année 2025. Il restera un delta d'environ 300 000 €. Il faudra donc faire un prêt de ce montant.

Cette Agence France Locale a émis une fiche de notation pour l'année 2022 qui est favorable et nous permet de demander la simulation d'un prêt de 300 000 € sur 10 ans.

L'adhésion nécessite la souscription d'une participation évaluée à 1 500 € établie sur la base des comptes de l'exercice 2022. Cependant cette participation ne sera versée que si la commune choisit de faire un crédit auprès de cet établissement financier.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur cette adhésion.

Votants : 08 Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 08

(La délibération est annexée au présent compte-rendu)

10-Etude et prise de décision sur le projet Agrivoltaïque VALOREM

Ce projet a fait l'objet d'une présentation par Mr Jean-François SEUL, chef de projet de la société VALOREM, lors du conseil municipal du 10 Septembre 2024. Les conseillers avaient demandé à bénéficier d'un temps de réflexion pour une prise de décision.

Monsieur le Maire, étant partie prenante de ce projet, quitte la salle du Conseil Municipal.

Madame FOUCHÉ prend la parole et demande aux conseillers de se positionner sur ce projet agrivoltaïque qui concerne une parcelle agricole de 26,5 hectares de Monsieur le Maire.

Après discussion, Mme FOUCHÉ met au vote ce projet.

Votants : 07 Contre : 1 Abstention : 2 Pour : 04

(La délibération est annexée au présent compte-rendu)

Le Maire,
Philippe FOURNIÉ

La secrétaire de séance,
Corine CUCCAROLO

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30.