

CONSEIL MUNICIPAL du mardi 24 janvier 2023 / COMPTE-RENDU

Présents : JM GIRARDEAU, P HERBRETEAU, C JAULIN, B LANAUD, S BOURGOIN, P BRAUD, N BUJARD, C COLLIN, C CLERFEUILLE, J CHOLLET, A VIROULAUD. S PARMENTIER, J PERCHE, T SICOT, V TOFFANO.

Excusés : M DEPOUTOT, JP LAMBERT (pouvoir à P HERBRETEAU), N VARLEZ (pouvoir à B LANAUD), P DOBBELS (pouvoir à JM GIRARDEAU).

Absents :

Adoption du dernier compte rendu :

Adopté à l'unanimité

DECISIONS DU MAIRE prise en vertu d'une délégation donnée par le Conseil Municipal

DELIVRANCES DE CONCESSIONS

Adoption du dernier compte rendu

DECISIONS DU MAIRE PRISE EN VERTU D'UNE DELEGATION DONNEE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL (Article L2122-22 du Code général des collectivités territoriales)

DELIVRANCES DE CONCESSIONS

- Achat d'une concession de 2m2 pour une durée de 50 ans au cimetière de Cherves par Mr et Mme BOLLEAU Jean-Pierre.
- Achat d'une concession de 2m2 pour une durée de 50 ans au cimetière de Cherves par Mme MONTEAU Stéphanie.
- Achat d'une concession de 2m2 pour une durée de 50 ans au cimetière de Cherves par Mme VIROULAUD Annie-Claude.

DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER

La commune a renoncé à faire valoir son droit de préemption sur les ventes suivantes :

- Une maison située au 1 allée de chez Théré appartenant à Mr Guellerin Stéphane.
- Une maison située au 31 avenue Jean Monnet appartenant aux conjoints Soulier.

Budget principal

2 – Urbanisme - 2.1 Documents d'urbanisme

Signature d'un devis « Réalisation du bornage des lots dans le cadre de la création du lotissement Terres du Pinier » pour un montant de 6 853.68 € TTC. Société Topo 16.

2 – Urbanisme - 2.1 Documents d'urbanisme

Signature d'un devis « Réalisation d'un bornage complémentaire au niveau du rond-point de l'Abaca » pour un montant de 714 € TTC. Société AB6.

8- Domaine de compétences par thème – 8.5 Politique de la ville, habitat, logement

Signature d'un devis « Réalisation des travaux de desserte intérieure et de raccordement au réseau AEP dans le cadre de la création du lotissement Terres du Pinier » pour un montant de 33 641.63 € TTC. Société Véolia.

8- Domaine de compétences par thème – 8.5 Politique de la ville, habitat, logement

Signature d'un devis « Réalisation des travaux de desserte au réseau d'assainissement dans le cadre de la création du lotissement « Terres du Pinier » pour un montant de 37 182.34 € TTC. Société Véolia.

1) Création s'un emploi non permanent d'adjoint d'animation à temps complet pour faire face à un accroissement temporaire d'activité en application de l'article L332-23 alinéa 1 du code général des collectivités territoriales

Vu le Code général des collectivités territoriales.

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires.

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, et notamment son article 3-1 1°.

Vu le décret n° 88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale.

Considérant que le contrat de Mme Ailisse CLAIRET conclu pour pallier l'absence pour formation de Mme Stephanie RENOU arrive à son terme le 05 février 2023.

Considérant que Mme RENOU sollicite à la suite du congé de formation un détachement.

Considérant qu'il est donc nécessaire de recruter un agent contractuel pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité au service de l'accueil de loisirs et des activités périscolaires.

Il est proposé au Conseil municipal de Cherves-Richemont :

- **DE PROCEDER** au recrutement d'un agent contractuel à temps complet dans le grade d'adjoint d'animation pour une période allant du 01 février 2023 au 31 décembre 2023.
- **D'AUTORISER** Monsieur le maire à signer tout document relatif à ce recrutement.
- **DE PRECISER** que :
 - Cet agent assurera des fonctions d'agent d'animation pour l'ALSH et dans le cadre des activités périscolaires.
 - la rémunération de l'agent sera calculée par référence à l'indice brut correspondant à l'échelon 4 du grade d'adjoint d'animation.
 - les crédits correspondants seront inscrits au budget.

Adopté à l'unanimité

2) Modalités de versement de la DSC 2023

Monsieur le maire expose :

Depuis sa création l'agglomération verse annuellement à l'ensemble des communes membres une dotation de solidarité communautaire. Le montant dépend de 4 critères (la population communale, le potentiel financier par habitant, le revenu moyen par habitant, l'effort fiscal).

Par délibération en date du 14 décembre 2022 le conseil communautaire a acté que désormais 50 % de l'enveloppe de la Dotation de solidarité communautaire serait versé en fonctionnement et 50 % sous la forme d'un fond de concours en investissement. Le fond de concours en investissement est cumulable sur 3 ans et est mobilisable dès la 1ere année.

Pour la commune se pourrait donc être 155 973 € mobilisable en une seule année en investissement. Les 50 % de DSC restant sont versés annuellement en fonctionnement.

Il est à noter que la demande en investissement suppose à la fois un projet d'investissement et que la commune ait encore 50 % du reste à charge sur l'opération.

Pour mobiliser les 155 973 € la commune doit donc avoir sur un ou plusieurs projets 312 000 € de dépenses.

Il est proposé au Conseil municipal de :

- **SOLLICITER** le versement de la dotation de solidarité communautaire en 1 une fois et sur l'année 2023.
- **PRECISER** que la dotation pourra être fléchée sur les travaux de rénovation thermique des bâtiments et sur les travaux de voirie.

Adopté à l'unanimité

3) Rapport d'activités de Grand Cognac 2021

Monsieur le maire expose :

Chaque conseiller municipal a reçu le rapport d'activités 2021 de Grand Cognac.

Considérant que le Président d'un établissement public de coopération intercommunale doit adresser chaque année au Maire de chaque commune membre un rapport retraçant l'activité de l'établissement durant l'année passée.

Considérant que ce rapport fait l'objet d'une communication par le Maire au Conseil municipal en séance publique au cours de laquelle les représentants de la commune à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent être entendus.

Considérant que le Président de Grand Cognac a communiqué à chaque commune le rapport d'activités 2021 de Grand Cognac, dont le contenu a été présenté aux conseillers communautaires.

Il est proposé au Conseil municipal :

- **DE PRENDRE** acte de la communication du rapport d'activités 2021 de Grand Cognac.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

4) Acompte 2023 pour le financement des écoles publiques et privée

Monsieur le maire expose :

Chaque année, le Conseil municipal accorde un acompte de 25 % du montant de la subvention accordée l'année précédente aux coopératives scolaires des écoles publiques et à l'Organisme de Gestion de l'Ecole Privée Sainte-Eustelle.

Il est proposé au Conseil municipal :

- **DE RECONDUIRE** ce dispositif pour l'année 2023.
- **DE VERSER** les acomptes suivants :
 - ✓ 933.75 € pour l'école Jean-Marie Wéber.
 - ✓ 1 417.50 € pour l'école Paul Garandau.
 - ✓ 11 167.53 € pour l'OGEC Sainte-Eustelle.
- **D'INSCRIRE** les crédits correspondants au budget de l'exercice 2023 lors de son adoption.

Adopté à l'unanimité

5) Engagement, liquidation et mandatement de certaines dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2023

La commune ne peut pas régler de factures d'investissement, ni engager de dépenses d'investissement avant le vote du budget. Cela pose des problèmes dans la mesure où le budget est voté en fin du premier trimestre. Pour pallier ce problème, il est possible de prendre une délibération permettant d'engager et de mandater des dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent et en fonction des besoins. Les dépenses engagées devront être reprises lors du budget primitif. Le Conseil municipal ayant décidé de voter le budget par chapitre et par opération d'équipement, les montants proposés sont précisés dans le tableau suivant établi par chapitre selon la nomenclature comptable M14, conformément à l'article 15 de la loi n°88-13 du 5 janvier 1988.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à ENGAGER, LIQUIDER, MANDATER jusqu'à l'approbation du Budget Primitif 2023 les dépenses d'investissement concernées, dans la limite du quart des crédits inscrits à la section d'investissement du budget 2022, selon l'affectation et les montants indiqués ci-dessous

CHAPITRE	LIBELLE COMPTABLE	CREDITS 2022	AUTORISATION 2023
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	112 982.24 €	28 245 €
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	659 932.77 €	164 900 €
23	IMMOBILISATION EN COURS	1 048 579.59 €	262 000 €

Chapitre 20

- ✓ Acquisition Logiciels (2051) : 7 500.00 €
- ✓ Annonces Marchés (2033) : 1 000 €
- ✓ Création de Commerce Frais d'étude (2031-192) : 10 000 €
- ✓ Place du Champ de Foire Frais d'étude (2031-196) : 9 745 €

Chapitre 21

- ✓ Acquisitions diverses (2188-64) : 3 000.00 €
- ✓ Acquisitions diverses Services techniques (2188-110) : 2 000 €
- ✓ Acquisition véhicule (2182-110) : 25 000 €
- ✓ Acquisition Livres CD Médiathèque (2188-94) : 4 000 €
- ✓ Acquisition Informatique Services Techniques (2183-110) : 1 400 €
- ✓ Acquisition Terrains (2111-197) : 129 500 €

Chapitre 23

- ✓ Travaux Ecole JM Weber (2313-47) : 45 500 €
- ✓ Travaux Médiathèque (2313-94) : 18 500 €
- ✓ Travaux Abaca (2313-132) : 3 000 €
- ✓ Travaux Logements (2313-47) : 100 000 €
- ✓ Travaux Voirie (2315-37) : 80 000 €
- ✓ Travaux Aménagement Cour Ecole P. Garandean (2315-47) : 15 000 €

- **D'INSCRIRE** les crédits correspondants au budget de l'exercice 2023 lors de son adoption.

Adopté à l'unanimité

6) Lotissement Terres du Pinier – Validation de l'opération financière – Choix de la TVA applicable et prix de vente

Monsieur le maire expose :

Un lotissement communal de 19 lots est prévu sur les parcelles cadastrées AO 193 ; AO194 ; AO195 ; AO196 ; AO191 d'une surface de 17976 m² situées rue de l'Ormeau au lieu-dit Terres du Pinier.

Par délibération du 11 avril 2022, les membres du Conseil municipal ont acté la création du budget annexe « Lotissement Terre du Pinier ».

Concernant ce lotissement il est proposé d'opter pour un régime de TVA à la marge. En effet l'article 268 du code général des impôts (CGI) prévoit que la cession d'un terrain à bâtir est soumise à la TVA sur la marge lorsqu'il n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition initiale.

L'application de cette disposition implique que le bien revendu soit identique au bien acquis pour que la base d'imposition soit constituée de la seule marge dégagée au titre de l'opération.

Ainsi, en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession ayant entraîné un changement de qualification juridique ou physique telle une modification des superficies vendues par rapport à l'acte initial d'acquisition, la taxation doit se faire sur le prix de vente total alors même que l'acquisition initiale n'aurait pas ouvert droit à déduction.

Ainsi, s'agissant des mutations portant sur des Terrains à bâtir l'acte de cession doit mentionner la superficie et/ou la référence cadastrale de chaque parcelle afin que lors de la revente, il puisse être déterminé si la parcelle existait déjà en tant que telle ou non.

L'établissement du document d'arpentage par le Cabinet Topo 16 de Cognac est en cours.

Par ailleurs, les travaux de viabilisation du lotissement vont débuter ces prochains jours. Les devis ont été signés. Il convient donc de déterminer le prix de vente des lots en vue de leur commercialisation. Le montant de l'opération s'élèvera à 674 435 € HT soit 802 457 € TTC pour une superficie à commercialiser de 12061 m² (19 lots) ce qui correspond à un prix de revient moyen de 55.92 € HT.

Par ailleurs la commune devra s'acquitter de la TVA à la marge c'est-à-dire sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat de la parcelle.

Compte tenu de ces éléments, l'assemblée est invitée à se prononcer sur le prix de vente des lots.

Il est proposé que le prix de vente au mètre carré soit modulé en fonction de la surface.

DONNEES PHYSIQUES	
EN M2	
3 - Surface cessible	12061
DONNEES FINANCIERES PREVISIONNELLES	
Montant total des dépenses engagées (coût de production) en €	674 435,35 € HT soit 802 457.11 € TTC
Surface cessible en m2	12061 m²
Prix au m2	55,92 € HT

	Superficie m2	Prix m2/ HT	PRIX HT	TVA A LA MARGE
LOT 1	388	70 €	27 160 €	
LOT 2	388	70 €	27 160 €	
LOT 3	668	60 €	40 080 €	
LOT 4	608	60 €	36 480 €	
LOT 5	595	60 €	35 700 €	
LOT 6	559	60 €	33 540 €	
LOT 7	579	60 €	34 740 €	
LOT 8	545	60 €	32 700 €	
LOT 9	655	60 €	39 300 €	
LOT 10	594	60 €	35 640 €	
LOT 11	543	60 €	32 580 €	
LOT 12	505	60 €	30 300 €	
LOT 13	726	60 €	43 560 €	
LOT 14	1265	50 €	63 250 €	
LOT 15	694	60 €	41 640 €	
LOT 16	678	60 €	40 680 €	
LOT 17	675	60 €	40 500 €	
LOT 18	688	60 €	41 280 €	
LOT 19	708	60 €	42 480 €	
	12061		718 770 €	

59.6/m2

Il est proposé au conseil municipal de :

- **VALIDER** le prix de chaque lot tel qu'il est énoncé ci-dessus
- **RETENIR** le régime de TVA à la marge sur la vente des terrains du Lotissement Terres du Pinier.
- **CONFIER** à Maître CERF LARROZE FRANCEZAT notaire à COGNAC la charge de rédiger les actes de vente relatifs au lotissement.
- **PRECISER** que les frais, droits d'enregistrement et honoraires de notaire relatifs aux ventes sont à la charge des acquéreurs.
- **AUTORISE** le Maire à signer les actes de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette affaire.

Adopté à l'unanimité

7) Lotissement Terres du Pinier – Dénomination des rues

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le plan joint.

Considérant que le nouveau lotissement en cours de viabilisation entraîne la création de 2 nouvelles rues.

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de procéder à la dénomination des voies publiques.

Il est proposé au Conseil municipal de :

- **DENOMMER** rue du Verger la voie nouvellement créée pour desservir le lotissement.

- **DENOMMER** rue des Cerisiers l’amorce de voie en fond de lotissement qui devra desservir la seconde tranche si besoin.

Adopté à l’unanimité

8) Acquisition de terrain cadastré AL 18 appartenant à Monsieur DUPUY – Offre de prix

Monsieur le maire expose :

Dans le cadre du projet d’implantation d’une gendarmerie mobile sur le territoire communal, la commune avait envisagé de céder le terrain lui appartenant à l’angle de la rue des Capucines et de la RD159.

Toutefois compte tenu du besoin en logement la superficie de ce terrain est insuffisante.

Or, Monsieur DUPUY propriétaire de la parcelle contiguë cadastré AL 18 située rue des Capucines serait éventuellement vendeur. Cette parcelle d’une superficie de 1 612 m² comprend un pavillon délabré. Elle est donc viabilisée.

Mr DUPUY propose le prix de 80 000 € TTC pour le terrain nu soit 50 euros le m². Il s’engage à prendre en charge avant la vente la démolition totale de la maison y compris les fondations et l’évacuation des déchets.

Il est proposé au Conseil municipal de :

- **ACQUERIR** la parcelle AL18 appartenant à Monsieur DUPUY et classée en zone UB du PLU pour un montant de 80 000 € TTC.
- **PRECISER** que monsieur DUPUY s’engage à effectuer la démolition de la construction existante y compris les fondations et à évacuer les déchets, le prix s’entendant pour le terrain nu et viabilisé.
- **PRECISER** que le notaire de la commune sera Maître Jeanne Julie CERF pour cette affaire.
- **AUTORISER** Monsieur le maire à signer l’acte notarié et tout document relatif à cette affaire.

Adopté à l’unanimité

9) Signature d’une convention pour l’installation d’un relai de radiotéléphonie sur un terrain communal avec SFR

Monsieur le maire expose :

La commune a été sollicité courant 2022 par la société CIRCET pour l’installation d’une antenne relai pour le compte de SFR ; 3 sites appartenant à la commune avaient initialement été proposés.

Au regard des études menées par SFR la parcelle cadastrée AS 187 et située à proximité immédiate de la station d’épuration serait retenue.

La société SFR propose une convention en vertu de laquelle la commune donnerait en location un emplacement de 40m² environ pour l’installation d’un pylône de 42 mètres environ et d’un local technique.

La location est conclue pour une durée de 12 ans et pour un loyer forfaitaire annuel de 6000 € HT.

Il est proposé au conseil municipal de :

- **VALIDER** la proposition de SFR.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ladite convention pour l’installation d’un relai de radiotéléphonie sur le terrain communal cadastré AS187.

Adopté à la majorité absolue

Vote contre : contre C COLLIN, T SICOT, S BOURGOIN.

Abstention : Nathalie BUJARD

10) Signature d'un avenant à la convention entre la commune et SFR/HIVORY

Monsieur le maire expose :

Par délibération en date du 29 septembre 2020 le conseil municipal de Cherves Richemont a autorisé la signature d'un avenant n° 1 visant à prolonger la durée de la convention du 30 novembre 2009 relative à la mise à disposition d'un terrain pour l'implantation d'un pylône relai (sur le stade municipal)

La société HIVORY en charge du dossier sollicite à nouveau la commune pour la signature d'un avenant n° 2 ; pour l'installation d'un second opérateur sur le même pylône. L'installation de ce nouvel opérateur nécessite d'installer une zone technique supplémentaire proche de la zone technique actuelle sur une superficie de 6m².

Dans le cadre du nouvel avenant le loyer serait porté à 4500 € au lieu de 290 2€ actuellement. Le loyer serait porté à 6000 € en cas d'accueil d'un 3^{ème} opérateur.

Il est proposé au conseil municipal de :

- **VALIDER** la proposition de la société SFR/ HYVORY.
- **AUTORISER** Monsieur le maire à signer l'avenant n°2.

Adopté à l'unanimité

11) L'Abaca - demande de subvention au titre de la communication – saison culturelle 2022

Monsieur le maire expose :

Une subvention peut être demandée au département de la Charente dans le cadre du soutien à la communication pour les scènes de 3^{ème} cercle, en l'occurrence pour la saison culturelle à l'Abaca au titre de l'année 2022.

Le budget peut être énoncé de la manière suivante :

- Dépenses	6 033.40 €
- Recettes	1 500.00 € (Subvention du département) 4 533.40 € (Autofinancement)

Il est proposé au conseil municipal de :

- **SOLLICITER** une subvention de 1 500 € au département de la Charente dans le cadre du soutien à la communication pour les scènes de 3^{ème} cercle, en l'occurrence pour la saison culturelle à l'Abaca au titre de l'année 2022.
- **DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour la constitution du dossier.

Adopté à l'unanimité

Questions diverses

Signalisation

A une question posée par Madame Stéphanie PARMENTIER, des panneaux supplémentaires indiquant le cimetière sont en cours d'acquisition.

Commune nouvelle : Le travail de diagnostic est en cours. Le conseil municipal sera sollicité prochainement. La population sera invitée à des réunions publiques avant l'été.

Maison médicale : Le début des travaux est programmé en début d'année 2024.

Accueil d'une gendarmerie mobile sur la commune : Un dossier commun entre les communes de Cherves et Saint Sulpice a été présenté et a été déposé au siège du groupement de gendarmerie de la Charente à Angoulême.

Logements communaux : 2 logements communaux situés à côté de l'école Paul GARANDEAU nécessitent d'être rénovés de toute urgence. Ils pourront par la suite être loués et accueillir les gendarmes dans l'attente de la construction de logements.