

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINTE GEMME
DU 01 SEPTEMBRE 2025
A 20H30**

Date de convocation : 11/08/2025

Date d'affichage : 11/08/2025

Nombre de conseillers en exercice : 12

Nombre de conseillers présents : 7

Nombre de votants : 8

L'an deux mille vingt-cinq, le premier septembre

Le Conseil Municipal, légalement convoqué en session ordinaire, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. GACHET Philippe.

Étaient présents : Ms Mmes Philippe GACHET, Gisèle BELLET, Pascal FRICAUD, Valérie ROULIN, Jérôme LOUIS, Jean-François DESERSON, Corinne BAUDRIT,

Excusés :

Monsieur Bruno ROY donne procuration à madame Gisèle BELLET

Monsieur Frédéric BOURSQUOT,

Madame Dominique MALISSEN,

Madame Mélisa BOILEVIN,

Madame Nathalie DALLET.

Absents :

Monsieur Jérôme LOUIS est élu secrétaire.

Monsieur le Maire propose d'ajouter à l'ordre du jour le point suivant : le règlement d'une facture relative au transport scolaire jusqu'au collège de Saint-Porchaire. Les membres du Conseil Municipal présents donnent leur accord à l'unanimité pour l'ajout de ce point.

1- Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal en date du 17 juillet 2025

Monsieur le Maire présente le procès-verbal de la séance du conseil municipal en date du 17 juillet 2025. Il est adopté à l'unanimité.

2- Domaine et patrimoine : logement lotissement La Garenne : étude devis

Monsieur le Maire rappelle la volonté des élus d'accueillir des professionnels de santé sur la commune. Dans cette optique, il est envisagé d'aménager le logement situé dans le lotissement La Garenne, prochainement libre

La commission bâtiment a identifié plusieurs travaux à prévoir pour adapter ce logement :

- Plomberie : mise en conformité des WC pour l'accessibilité aux personnes handicapées, installation d'une vasque et d'une douche, dépose de la baignoire existante dans la salle de bain.
- Plâtrerie : création d'une cloison afin de diviser la salle de bain en deux espaces distincts, installation de portes adaptées aux personnes en situation de handicap, ouverture d'un passage entre le séjour et la chambre.
- Carrelage : reprise du sol à l'emplacement de l'ancienne baignoire.
- Électricité : mise aux normes de l'installation électrique et ajout d'un système de ventilation (VMC).

Monsieur le Maire présente différents devis :

- SARL BOUDEAUD : un devis d'un montant de 11 666.32€ HT soit 13 999.58€ TTC pour les travaux d'électricité
- SARL RANDAL : un devis d'un montant de 2 586.45€ HT soit 3 103.74€ TTC pour des travaux de plâtrerie
- SARL POTVINEAU : un devis d'un montant de 6 523.25€ HT soit 8 978.63€ TTC pour des travaux de plâtrerie, plomberie
- LS Energie Habitat : un devis d'un montant de 5 809.47€ HT soit 6 971.36€ TTC pour des travaux de plomberie

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la maison concernée deviendra un Établissement Recevant du Public (ERP), dans la mesure où elle accueillera prochainement des professionnels de santé amenés à recevoir du public.

Il précise également avoir contacté les infirmières afin de leur proposer l'occupation de l'un des espaces disponibles au sein de cet immeuble.

Devis électricité SARL BOUDEAUD :

- Éclairage extérieur : demander le remplacement des installations prévues par deux hublots.
- Local I : prévoir la réalisation d'une saignée pour l'installation d'une prise au sol.
- Local 2 : ajouter une prise RJ45, actuellement manquante.
- Ligne "DIVERS" : étudier la possibilité de réduire ou ajuster cette ligne pour en diminuer le coût global.

Devis SARL POTVINEAU

- Portes : le devis ne mentionne pas les portes coulissantes ni l'élargissement des portes des salles, à ajouter.
- Douche : le tarif indiqué semble élevé compte tenu de son usage limité ; envisager une négociation du prix.

Il convient de s'assurer de l'exactitude du taux et du montant de la TVA appliqués, afin de garantir leur conformité avec la réglementation en vigueur.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité

- DECIDE de retenir le devis de la SARL BOUDEAUD d'un montant de de 11 666.32€ HT soit 13 999.58€ TTC pour les travaux d'électricité,
- DECIDE de retenir le devis de la SARL POTVINEAU d'un montant de 6 523.25€ HT soit 8 978.63€ TTC pour les travaux de plâtrerie et plomberie,
- CHARGE Monsieur le Maire de procéder à la signature des devis et de veiller à la bonne exécution des travaux.

3- *Domaine et patrimoine : logement lotissement La Garenne : rédaction des baux*

Dans le cadre de l'accueil de professionnels de santé au sein du logement communal situé au lotissement La Garenne, Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'il sera nécessaire d'établir un ou plusieurs baux pour formaliser l'occupation des lieux.

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2122-21 et L.2122-22, le Maire peut être autorisé par le Conseil Municipal à conclure des contrats de location portant sur les biens relevant du domaine privé de la commune.

Dans ce contexte, il est nécessaire de déterminer les modalités de rédaction des baux qui seront proposés aux professionnels de santé. Deux options sont envisageables :

1. La rédaction d'un acte réalisée en interne par les services de la mairie ou par un prestataire externe, conformément aux règles de droit commun.
2. Le recours à un acte authentique établi par un notaire, permettant notamment :
 - de sécuriser juridiquement les engagements réciproques,
 - de conférer une force exécutoire au contrat (utile en cas de contentieux),
 - et, le cas échéant, de permettre la publicité foncière si le bail excède une durée de 12 ans (en application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955).

Compte tenu de ces éléments, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de se prononcer sur l'opportunité de recourir à un notaire pour la rédaction des baux liés à l'accueil de professionnels de santé dans le logement communal.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire relatif à la nécessité d'établir un ou plusieurs baux pour l'occupation du logement communal situé au lotissement La Garenne par des professionnels de santé, et compte tenu des avantages juridiques qu'offre la rédaction d'un acte authentique par un notaire, notamment en matière de sécurité juridique, de force exécutoire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DECIDE de recourir à un notaire pour la rédaction des actes de location relatifs à l'accueil de professionnels de santé dans le logement communal,

- CHARGE Monsieur le Maire de procéder à toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette décision, y compris la signature des actes concernés.

4- *Domaine et patrimoine : logement lotissement La Garenne : détermination du montant des loyers*

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de la politique communale visant à favoriser l'installation de professionnels de santé sur le territoire, le logement communal situé au lotissement La Garenne va être réaménagé afin d'accueillir trois praticiens : un ostéopathe, un kinésithérapeute et une équipe d'infirmiers.

Dans le cadre du projet d'accueil de professionnels de santé au sein du logement communal situé dans le lotissement La Garenne, et en complément des travaux d'aménagement envisagés, il convient de fixer le montant des loyers applicables à l'occupation des locaux.

Conformément aux principes de gestion du domaine privé communal, la commune est tenue de percevoir un loyer reflétant la valeur locative réelle du bien.

Il est donc proposé de soumettre au Conseil Municipal une proposition de grille tarifaire, tenant compte à la fois de la valeur locative du bien, la destination professionnelle des locaux, la surface des espaces occupés, les charges incluses (eau, électricité, internet), ainsi que la volonté de la commune de favoriser l'installation pérenne des professionnels de santé.

Monsieur Jean-François DESERSON a établi un document de travail sous forme de tableau Excel, présentant une proposition de répartition des espaces et des charges entre les trois professionnels de santé appelés à occuper les lieux. Ce tableau prend en compte :

- les besoins spécifiques exprimés par chaque praticien,
- les pièces disponibles dans le logement (anciennes chambres, salon, séjour),
- ainsi que les espaces communs, dont la surface sera répartie entre les occupants.

La répartition envisagée est la suivante :

- Chambre 1 : attribuée à l'ostéopathe, soit 13,38 m² ;
- Chambre 2 : attribuée aux infirmières, soit 13,20 m² ;
- Chambre 3, salon et séjour : attribués au kinésithérapeute, soit une surface totale de 50,84 m² ;
- Espaces communs (couloirs, sanitaires, entrée, etc.) : une surface totale de 39,38 m², à diviser entre les trois professionnels.

Cette répartition, ainsi que les éléments chiffrés de la grille tarifaire, sont soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition de répartition des locaux entre les trois professionnels de santé,
- APPROUVE le principe d'une grille tarifaire fondée sur les critères présentés,
- DECIDE de fixer les loyers mensuels selon la répartition approuvée,
 - *Chambre 1 : attribuée à l'ostéopathe* (surface privative de 13,38 m² + 1/3 des parties communes) : Loyer mensuel : 205.00 € non assujettit à la TVA + 60.00€ de charges prévisionnelles
 - *Chambre 2 : attribuée aux infirmiers* (surface privative de 13,20 m² + 1/3 des parties communes) : Loyer mensuel : 205.00€ non assujettit à la TVA + 60.00€ de charges prévisionnelles
 - *Chambre 3 + Salon + Séjour : attribués au kinésithérapeute* (surface privative de 50,84 m² + 1/3 des parties communes) : Loyer mensuel : 490.00 € TTC + 140.00€ de charges prévisionnelles
- CHARGE Monsieur le Maire de procéder à toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

5- *Finances locales : paiement d'une facture*

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal une facture d'un montant de 84 € émise par l'entreprise Aunis Saintonge, relative à un transport jusqu'au collège Fontbruant de Saint-Porchaire. Il précise qu'il n'est pas à l'origine de la signature du devis correspondant.

Monsieur Jean-François DESERSON indique ne pas être surpris que la Directrice de l'école ait pris l'initiative de signer ce devis.

Après discussion, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DÉCIDE de prendre en charge le règlement de cette facture,
- CHARGE Monsieur le Maire de procéder au paiement de ladite facture.

6- ***Questions diverses***

- Feu d'artifice annulé : lecture du mail de la société Mille feux : vérifier les conditions générales de vente
- Portes ouvertes Cyclad à SUGERES le 03 octobre
- Jeu sur la Charente-Maritime va sortir. Proposition au Mairie
- Réunion CCAS le 26 septembre 2025 à 18h30
- La prochaine séance du conseil municipal aura lieu le 18 septembre 2025.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à ..h ...

Le Maire,

Secrétaire de séance,

Philippe GACHET

Jérôme LOUIS

CONSEIL MUNICIPAL séance en date du 18 septembre 2025		
Fonction	Nom-Prénom	Signature
Maire	GACHET Philippe	
A 1	ROY Bruno	
A 2	BELLET Gisèle	
CM	FRICAUD Pascal	
CM	BOURSIQUOT Frédéric	
CM	ROULIN Valérie	
CM	LOUIS Jérôme	
CM	MALISSEN Dominique	
CM	DESERSON Jean-François	
CM	BAUDRIT Corinne	
CM	BOILEVIN Mélisa	
CM	DALLET Nathalie	