

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LANDRAIS**  
**SEANCE DU 9 SEPTEMBRE 2024**

Le Conseil Municipal de la Commune de LANDRAIS, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Mme Christelle GRASSO, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 août 2024

Le Conseil Municipal de la Commune de LANDRAIS, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Mme Christelle GRASSO, Maire.

**Présents** : MM. BETHOULE Sébastien, DAHERON Josiane, FERCHAUD Jean-Charles, GABET Cédric, GRASSO Christelle, GRELET Céline, MARCHAIS Olivier, MOINARD Philippe, PINAUD Laurent, SAMME Eric, STENGER Catherine, TURGNE Fabrice.

**Absents** : /

**Secrétaire de séance** : M. Sébastien BETHOULE

Les conditions de quorum étant réunies, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Le compte rendu de la précédente réunion ayant été approuvé à l'unanimité des membres présents, Madame le Maire déclare la séance ouverte.

**ORDRE DU JOUR** : session ordinaire

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Aunis Sud**

**Révision du loyer local à usage professionnel au 6 rue du Logis**

**Modalités de règlement pour la location de la salle des fêtes**

**Modification des statuts du SIVU SP-SUD AUNIS**

**Convention avec La Poste**

**Projet de rénovation énergétique et thermique des bâtiments communaux**

**Mise en place de la commission d'appels d'offres**

**Informations et questions diverses.**

**Présentation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Aunis Sud par M. Raphaël KERFOURN, chef du service urbanisme de la CDC Aunis Sud**

Renov'Info Service est un guichet unique pour l'orientation du public et l'accompagnement à la rénovation des logements. Il permet d'apporter des conseils sur la maîtrise de l'énergie et l'adaptation en cas de perte d'autonomie dans l'habitat, des conseils techniques et financiers.

L'OPAH consiste à attribuer des aides financières complémentaires sur le territoire Aunis Sud aux propriétaires occupants avec des revenus modestes voire très modestes, aux propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement, et aux jeunes dont la situation rend difficile l'accès au logement.

Ces aides seront ciblées sur la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation du logement, et soumises à conditions de ressources.

Ce dispositif est étendu à l'ensemble des 24 communes de la CDC qui peuvent également voter des montants d'aides complémentaires.

Une campagne de communication va être lancée pour un début d'opération en janvier 2025.

## **REVISION DU LOYER LOCAL A USAGE PROFESSIONNEL 6 RUE DU LOGIS**

Un contrat de location (à usage professionnel) a été consenti entre la commune de LANDRAIS et Madame ROSPARS DERAY Elodie, infirmière diplômée d'Etat à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 pour l'occupation d'un local au 6 rue du Logis à LANDRAIS.

Il est révisable annuellement à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de référence retenu est celui du premier trimestre 2024.

Soit **128.59** pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et **135.13** pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (soit + 5,09%)

Après avoir pris connaissance des indices de révision, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **décide à l'unanimité** qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, le **loyer mensuel** sera fixé à :

$$\begin{array}{r} 135.13 \\ 293.82 \times \text{-----} = \mathbf{308.76 \text{ €}} \\ 128.59 \end{array}$$

Trois cent huit euros, soixante-seize cents payables le 1<sup>er</sup> de chaque mois, soit un loyer annuel de 3 705,16 €.

Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à signer l'avenant n° 7 fixant le montant du loyer.

## **MODALITÉS DE RÈGLEMENT POUR LA LOCATION DES SALLES COMMUNALES**

Le règlement pour la location de la salle des fêtes s'effectue actuellement comme suit :

- 30 % d'arrhes à la réservation
- Le solde après la location.

Le règlement pour la location de la salle des associations s'effectue actuellement comme suit :

- Règlement total après la location.

Les avis de somme à payer sont envoyés directement aux loueurs qui ensuite règlent la somme due auprès du Trésor Public (SGC de Ferrières).

Si les arrhes sont toujours payées pour la salle des fêtes, il n'en est pas de même pour les règlements après l'utilisation des locaux malgré plusieurs relances et injonctions.

Il est précisé que les cautions ne sont plus demandées, la régie ayant été supprimée. Si des désordres sont constatés, les travaux sont facturés directement au loueur.

Madame le Maire demande aux conseillers que les modalités de règlement pour la location des salles communales soient révisées de la façon suivante :

- **Règlement total des locations avant leur utilisation.**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **accepte à l'unanimité** cette proposition.

Les conventions et les conditions d'utilisation seront modifiées en ce sens.

## **MODIFICATION DES STATUTS DU SIVU SP-SUD AUNIS** (Centre Intercommunal des Sapeurs-Pompiers)

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, a décidé dans sa séance du 10 juin 2024 d'adhérer au SIVU SP-SUD AUNIS et d'autoriser Madame le Maire à signer les statuts proposés ainsi que tous les documents relatifs à ce projet d'adhésion.

La Préfecture n'ayant pas validé l'article 2 ni le deuxième paragraphe de l'article 11 de ces statuts, ceux-ci ont donc été modifiés et doivent faire l'objet d'un nouveau vote.

Après avoir pris connaissance de ces modifications et après en avoir délibéré, le conseil Municipal à **11 voix pour et 1 abstention de M. Fabrice TURGNÉ**, décide la modification des statuts du SIVU SP-SUD AUNIS.

## **CONVENTION AVEC LA POSTE**

Madame le Maire informe les conseillers que la convention en partenariat avec La Poste arrive à échéance le 31 octobre 2024.

Il s'agit de la gestion de l'Agence Postale Communale. La nouvelle convention établit les conditions dans lesquelles certains services de La Poste sont proposés en partenariat avec la commune, ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

En contrepartie des prestations fournies par la commune, La Poste s'engage à lui verser une indemnité compensatrice forfaitaire mensuelle et revalorisée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier.

Les horaires d'ouverture de la LPAC sont :

- Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00

Après lecture des conditions et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **autorise à l'unanimité** Madame le Maire à signer cette convention qui prendra effet dès sa signature et pour une durée de 9 ans.

## **PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGETIQUE ET THERMIQUE DES BATIMENTS COMMUNAUX**

La commune de Landrais est propriétaire des bâtiments suivants :

- Bibliothèque municipale, salle de lecture et salle des associations (bébés lecteurs, atelier d'écriture, animations autour du livre), et la salle polyvalente, 12 rue des 2 Moulins, 17290 Landrais, cadastré section B 653.
- Marie de Landrais, 1 place de la Mairie, 17290 Landrais, cadastré B 651.

La commune souhaite s'inscrire dans un projet global de rénovation, comprenant un projet de production de chaleur mutualisée par une chaudière biomasse polycombustible ET un projet de rénovation thermique globale sur les bâtiments de la mairie et la bibliothèque municipale.

### Description du projet de production de chaleur mutualisée :

Le système de chauffage centralisé, via une chaudière fioul, doit être remplacé. Le projet consiste à remplacer ce système par une solution de chaufferie collective biomasse polycombustible. Dimensionnée à 100kW, elle permettra de chauffer les 3 bâtiments mentionnés via un réseau de chaleur.

Des estimations de coûts ont été réalisées par une étude multi-énergie par la mission Energie du Département Charente-Maritime. Le coût HT des travaux est estimé à **490 800 euros HT**.

### Contenu des travaux :

- Construction du local de chaufferie et du silo de stockage
  - Superficie totale de 60 m<sup>2</sup> environ (25m<sup>2</sup> pour le silo et 35 m<sup>2</sup> pour la chaufferie)
  - Bati à mettre aux normes Sécurité incendie (P >70 kW)
  - Permis de construire
  - Equiper le silo de stockage d'une ouverture mobile assurant la fermeture, du système désilage par pâles rotatives et de convoyage du bois par vis sans fin (silo de 5m par 2.5m)
- Installer les équipements de production de chaleur :
  - Mise en place d'une chaudière polycombustible de 100 kW, la chaudière fioul est conservée en appoint
  - Compléter l'installation avec un ballon tampon de 2 000 litres.
- Aménager une panoplie hydraulique en chaufferie
  - 1 circuit vers un réseau enterré rejoignant la chaufferie fioul actuelle
  - 1 circuit en attente pour d'éventuelles extensions vers les autres bâtiments communaux du périmètre
- Créer un réseau de canalisations calorifugées pour rejoindre la chaufferie fioul existante
- Aménager des sous-stations de transfert dans les bâtiments raccordés
  - 1 sous station dans la chaufferie existante
  - Raccordement sur la panoplie hydraulique existante, en parfait état

#### Description des travaux de rénovation globale des bâtiments communaux :

Les performances thermiques des bâtiments cités précédemment sont faibles, une rénovation globale est donc nécessaire.

Les principaux travaux identifiés sur le bâtiment de la Mairie sont le changement des menuiseries extérieures, l'isolation de la toiture et des murs par l'extérieur, et le relamping.

Les principaux travaux identifiés sur le bâtiment Bibliothèque-Salle polyvalente, sont l'isolation de la toiture et des murs par l'extérieur, le remplacement de la ventilation et le relamping.

Des estimations de coûts ont été réalisées par une étude multi-énergie par la mission Energie du Département Charente-Maritime. Le coût HT de projet est estimé à 201 720 € HT.

#### Calendrier prévisionnel

2024 :

- Semaine 36 : Publication de l'appel d'offres
- Semaine 40 : Date limite de réception des offres
- Semaine 41 : Analyse des offres
- Semaine 42 : Validation du choix en conseil municipal
- Semaine 45 : Réunion de lancement de la mission de maitrise d'œuvre

2025 :

- Juillet : Démarrage de la phase travaux

## Plan de financement projet de production de chaleur mutualisée

<b>Investissements TRAVAUX</b>	<b>€HT</b>
Maîtrise d'œuvre	81 800
Prestations intellectuelles complémentaires (CT, SPS, DAAT)	
Travaux "Production de chaleur"	379 200
Travaux "Réseau de chaleur"	25 000
Travaux "Secondaires"	4 800
<b>Total Investissements TRAVAUX</b>	<b>490 800</b>

<b>Total Subventions TRAVAUX estimées</b>	<b>€</b>	<b>% (sur projet global)</b>	<b>% (sur Dépense subventionnable)</b>
Fonds Chaleur - ADEME - CCRt CD17 - BOIS forfait 21 € / MWhEnR sur 20 ans	45 455,38	9%	10%
Fonds Chaleur - ADEME - CCRt CD17 - RESEAU forfait 390 € / ml	19 500,00	4%	65%
Fonds Vert – ETAT Moyenne de 25 % appliquée	122 700,00	25%	25%
AGENCE DE L'EAU (aide spécifique projet miscanthus) 25% appliquée	122 700,00	25%	25%
Fonds Energie - CD17 30% du reste à charge	54 133,38	11%	11%
<b>Total Subventions TRAVAUX</b>	<b>364 488,77</b>	<b>74,3%</b>	

<b>PF ESTIMATIF "Projet chaleur renouvelable"</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
<b>Total Investissements PROJET</b>	<b>490 800,00</b>	<b>-</b>
<b>Total SUBVENTIONS mobilisables</b>	<b>364 488,77</b>	<b>74,3%</b>
<b>Reste à charge de la COMMUNE</b>	<b>126 311,23</b>	<b>25,7%</b>

*Ce plan de financement correspond au projet d'aménagement de la chaudière bois, il ne prend pas en compte les investissements pour les travaux d'amélioration thermique*

Plan de financement des travaux de rénovation globale des bâtiments communaux de la commune de Landrais

Travaux		€HT
<b>Mairie - Poste</b>	Toiture	13 900
	Relamping	1 500
	Murs extérieurs	49 800
	Menuiseries extérieures	3 000
	<b>Sous-Total Mairie - Poste</b>	<b>68 200</b>
<b>Bibliothèque - salles associatives</b>	Toiture	33 100
	Relamping	1 800
	Murs extérieurs	50 000
	Menuiseries extérieures	-
	Ventilation	15 000
<b>Sous-Total Bibliothèque - salles associatives</b>	<b>99 900</b>	
<b>TOTAL Travaux</b>		<b>168 100</b>

	€HT
TOTAL Travaux	168 100
TOTAL Prestations Intellectuelles (20%)	33 620
<b>TOTAL Travaux</b>	<b>201 720</b>

<b>PF ESTIMATIF "Projet amélioration thermique"</b>	€	%
Fonds Vert – ETAT Moyenne de 25 % appliquée	50 430	25%
Certificats d'Economie d'Energie CEE évalués	10 000	5%
Fonds revitalisation - CD17 10% pris en compte	20 172	10%
<b>Total SUBVENTIONS mobilisables</b>	<b>80 602</b>	<b>40%</b>

<b>Reste à la charge de la Commune</b>	<b>121 118</b>	<b>60%</b>
--	----------------	------------

## Plan de financement estimatif PROGRAMME COMPLET

<b>INVESTISSEMENTS Programme Global</b>	<b>€ HT</b>
Travaux Chaleur Renouvelable	490 800
Travaux Amélioration Thermique	201 720
<b>Total TRAVAUX</b>	<b>692 520</b>

<b>SUBVENTIONS Programme Global</b>	<b>€</b>
Subventions Chaleur Renouvelable	364 489
Subventions Amélioration Thermique	80 602
<b>Total SUBVENTIONS</b>	<b>445 091</b>

Mme le Maire précise que le décret tertiaire impose aux collectivités en 2026 une économie d'énergie de 40 %. Le projet proposé répond le mieux à cette attente.

Il est nécessaire de déposer les demandes de subventions en 2024, les taux étant encore attractifs, ce qui ne sera pas le cas en 2025.

Olivier MARCHAIS indique que des communes ont regretté leur choix d'installation car la solution retenue était trop compliquée à mettre en place.

Après avoir pris connaissance de ce projet et en avoir débattu, le Conseil Municipal **avec 8 voix pour, 1 voix contre de Mme Catherine STENGER et 3 abstentions de MM Philippe MOINARD, Fabrice TURGNE et Jean-Charles FERCHAUD**, autorise Mme le Maire à :

- Effectuer les demandes de subventions aux organismes concernés
- Lancer la procédure d'appels d'offre si les subventions sont accordées
- Effectuer les démarches pour les emprunts.

### **COMMISSION D'APPELS D'OFFRES**

Madame le Maire expose à l'Assemblée la nécessité de mettre en place la commission d'appels d'offres en raison du projet de rénovation énergétique et thermique des bâtiments communaux.

Après en avoir délibéré, il est décidé, dans les conditions fixées par l'article L2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, de créer cette commission et d'élire les 4 membres qui y siégeront, Madame le Maire étant la présidente de celle-ci de plein droit :

Présidente : Mme Christelle GRASSO

Membres : M. Cédric GABET

M. Eric SAMME

Mme Josiane DAHERON

**Ces membres sont élus à l'unanimité.**

## **INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES**

M. Philippe MOINARD souhaite que soit effectué un point sur les travaux de voirie aux Granges et à Landrais ainsi que sur l'élagage des haies.

Mme le Maire informe les membres présents qu'une commission voirie est programmée le 18 septembre prochain et que ces points sont à l'ordre du jour. Une étude sur l'état de la voirie a été établie par le syndicat de la voirie et sera disponible très prochainement. La difficulté est d'entretenir les routes avec la pluie et le passage des camions. Un délestage peut s'avérer possible sur la RD 117 en direction de Villeneuve.

L'élagage des haies sera également abordé lors de la commission voirie.

Mme Céline GRELET demande si un arbre dépassant chez le voisin peut être coupé par celui-ci sans autorisation du propriétaire.

Mme le Maire répond que l'accord du propriétaire est obligatoire dans ce cas.

Un point est également effectué sur la course des 6 passerelles. L'édition 2024 n'a pas eu lieu car une passerelle est bloquée par une barrière à Villeneuve. Une déviation est à l'étude pour ainsi modifier l'itinéraire.

Séance levée à 21h35.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Pour copie conforme,

Les Conseillers,

le Maire,  
Christelle GRASSO