



PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2025

Date de la convocation : 11 décembre 2025

Madame Sylvie AUBERT, **Maire et présidente de séance.**

Madame Marie-Pierre MESSENT, Monsieur Bruno BOUCHER, Madame Valérie MEYER, Madame Joëlle LAROCHE, Monsieur Christophe CHARPENTIER, Adjoints.

Monsieur Philippe BENETEAU, Monsieur Julien BERNARDEAU, Madame Marie-Laure COUDRET, Madame Magalie GUERINEAU, Monsieur Thierry HECQ, Madame Christine PAIN, Madame Horiha PEJOUT, Madame Sylvie THIBAUT, Monsieur Lionel BONNIFAIT, Madame Dorothée BRUNET (à partir de 19 H 17), Monsieur Michel QUILLIVIC, **Conseillers municipaux.**

Absents – Représentés :

Monsieur Amady DIALLO a donné pouvoir à Madame Magalie GUERINEAU.
Madame Bernadette POUPIN a donné pouvoir à Monsieur Philippe BENETEAU.
Madame Claudine BLONDEAU a donné pouvoir à Monsieur Lionel BONNIFAIT.

Absents – Excusés :

Madame Delphine BRISSON.
Madame Corinne CHANTEPIE.
Monsieur Nicolas DEMELLIER.
Monsieur Grégoire LANDREAU.
Monsieur Léandre MARY.
Monsieur Jérôme TANCHÉ.
Madame Dorothée BRUNET (jusqu'à 19 H 17).

Quorum nécessaire : 14 membres
Quorum atteint : 16 membres jusqu'à 19 H 17 puis 17 membres

Madame la Maire de Fontaine-le-Comte, a ouvert la séance à 19 H 06.

Madame la Maire a procédé à l'appel nominal des membres du Conseil municipal.

Madame la Maire a demandé aux membres du Conseil municipal de rajouter un rapport concernant la vente d'un terrain Rue de Beaulieu. Après avoir procédé au vote, le Conseil municipal a approuvé à l'UNANIMITÉ la proposition de rajout d'un septième rapport.

Madame Christine PAIN a été désignée secrétaire de séance.

Madame la Maire a souhaité la bienvenue à Madame Judith PATRIER, nouvelle chargée de communication et de la vie associative de la commune. Elle a pris ses fonctions il y a maintenant 3 semaines.

Madame la Maire a proposé une minute de silence pour les victimes de l'attentat qui est survenu il y a quelques jours à Sydney, en Australie, pendant la fête de Hanoukka.

[Minute de silence]

Ordre du jour

DÉSIGNATION, APPROBATION, PRÉSENTATION

Rapporteur

Appel nominal

Mme la Maire

Désignation d'un secrétaire de séance	Mme la Maire
Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 27/11/2025	Mme la Maire

INFORMATIONS AU CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur

N° 01 – Information au Conseil municipal – Clôture de la régie d'avances centre aéré année	Mme la Maire
--	--------------

FINANCES

Rapporteur

N° 02 – Autorisation de cession du Renault Trafic (mini-bus)	Mme la Maire
N° 03 – Autorisation de crédits budgétaires en investissement	Mme la Maire

CADRE DE VIE, PATRIMOINE BÂTI ET NON BÂTI, AMÉNAGEMENT URBAIN

Rapporteur

N° 04 – Approbation de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II »	Mme MESSENT
N° 05 - Avis de la commune de Fontaine-le-Comte relatif à la mise en vente de logements locatifs sociaux au 2, 4, 10 et 12 Allée de Mercure par EKIDOM	Mme la Maire

ÉCONOMIE ET DYNAMIQUE COMMERCIALE

Rapporteur

N° 06 – Changement de locataire au commerce situé 12 bis Route de Béruges (Pizzeria)	Mme la Maire
--	--------------

COMPLEMENT

Rapporteur

N° 07 – Autorisation de cession de la parcelle AH0168 située Rue de Beaulieu	Mme la Maire
--	--------------

QUESTIONS DIVERSES

Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 27 novembre 2025

Le procès-verbal a été approuvé à l'UNANIMITÉ.

VOTANTS	19	
POUR	19	Adopté à l'UNANIMITÉ.
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

1 – Information au Conseil municipal – Information au Conseil municipal – Clôture de la régie d'avances centre aéré année

Rapporteur : Madame la Maire

Vu l'article L. 2122-22 du Code Générale des Collectivités Territoriales, et notamment son alinéa 7 ;

Vu les délégations accordées à Madame la Maire par le Conseil municipal, par délibération n° 24-2020 du 25 mai 2020 ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, et notamment l'article 22 ;

Vu le décret n° 2022-1605 du 22 décembre 2022 portant application de l'ordonnance n° 2022-408 du 23 mars 2022 relative au régime de responsabilité financière des gestionnaires publics et modifiant diverses dispositions relatives aux comptables publics ;

Vu les articles R.1617-1 à R.1617-18 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la création des régies de recettes, des régies d'avances et des régies de recettes et d'avances des collectivités territoriales et de leurs établissements publics locaux ;

Vu l'arrêté en date du 9 décembre 1991 portant création de la régie d'avances Centre Aéré Année ;

Vu l'arrêté du maire modificatif instituant une régie d'avances pour le centre de loisirs à l'année en date du 12 avril 2007 (avenant n°1) ;

Vu l'avis conforme du comptable public assignataire relatif à l'avenant n°1 en date du 12 avril 2007 ;

Vu la délibération modificative de la régie d'avances du centre de loisirs à l'année en date du 12 septembre 2012 (avenant n°2) ;

Considérant l'obligation pour la Maire de rendre compte au Conseil municipal des décisions prises en vertu de cette délégation ;

Il a été mis fin le 03 décembre 2025 à la régie d'avances Centre Aéré Année qui était inutilisée depuis plusieurs années et n'a pas vocation à être utilisée de nouveau.

Le Conseil municipal :

- **PREND acte de ces informations.**

VOTANTS		
POUR		
CONTRE		
Abstention		
Ne prend pas part au vote		

2 – Autorisation de cession du Renault Trafic (mini-bus)

Rapporteur : Madame la Maire

La commune de Fontaine-le-Comte dispose d'un Renault Trafic (FV-436-WR) utilisé comme mini-bus pour différentes sorties et séjours.

Considérant qu'il n'est à ce jour que peu utilisé, et qu'il existe des coûts fixes non négligeables (assurance, contrôle technique, entretien), il est proposé sa mise en vente.

Il est proposé de fixer le prix de vente à 26 000,00 €.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE la vente du Renault Trafic (mini-bus) au prix de 26 000,00 € ;**
- **AUTORISE Madame la Maire, ou son représentant dûment habilité, à procéder à ladite vente.**

VOTANTS	20	
POUR	20	Adopté à l'UNANIMITÉ.
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

3 – Autorisation de crédits budgétaires en investissement

Rapporteur : Madame la Maire

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 1612-1 ;

Considérant la nécessité d'assurer une continuité de fonctionnement des services avant le vote du budget primitif 2026 ;

L'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales à propos de l'adoption et de l'exécution des budgets prévoit que jusqu'à l'adoption des budgets, l'exécutif de la Collectivité Territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget précédent (non compris les crédits afférents au remboursement de la dette).

Les crédits correspondants sont inscrits au budget lors de son adoption, l'autorisation mentionnée précise le montant et l'affectation des crédits.

Monsieur Michel QUILLIVIC a souhaité obtenir des précisions concernant ce qu'il reste à faire au titre de « l'embellissement de la mairie » (opération 102). Madame la Maire a précisé qu'il n'y a plus rien à faire. Il s'agit simplement d'ouvrir les crédits sur l'année suivante en reprenant le nom des opérations précédentes.

Monsieur Michel QUILLIVIC a demandé des précisions concernant « autre mat » (opération 108) et la somme de 70 000 €. Madame la Maire a indiqué que « mat » signifiait « matériel » et qu'il s'agit d'une intervention administrative visant à assurer la continuité des projets.

Madame Dorothee BRUNET a rejoint le Conseil municipal à 19 H 17.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE Madame la Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans le cadre de ces principes selon les affectations suivantes :**

Articles		BP 2025 + DM	Crédits autorisés (limite ¼)
0087 - Équipement technique		16 210,00 €	4 000,00 €
21578	Autre matériel et outillage technique	16 210,00 €	4 000,00 €
0096 - Achat Mobilier - Matériel		12 451,00 €	3 110,00 €
2051	Concessions et droits similaires	1 530,00 €	380,00 €
21578	Autre matériel technique	5 680,00 €	1 420,00 €
21838	Autre matériel informatique	2 000,00 €	500,00 €
21848	Autres matériels de bureau et mobiliers	1 520,00 €	380,00 €
2188	Autres immobilisations corporelles	1 721,00 €	430,00 €
0102 - Espaces verts, mobilier urbain		25 260,00 €	6 300,00 €
2111	Terrains nus	18 000,00 €	4 500,00 €
2117	Bois et forêts	2 110,00 €	520,00 €
2128	Autres agencements et aménagements	2 550,00 €	630,00 €
21578	Autre matériel technique	2 600,00 €	650,00 €
0103 - Signalétique		7 750,00 €	1 930,00 €
2152	Installations de voirie	7 750,00 €	1 930,00 €
0115 – Améliorations thermiques du complexe		350 960,00 €	87 740,00 €
21318	Autres bâtiments publics	350 000,00 €	87 500,00 €
2188	Autres immobilisations corporelles	960,00 €	240,00 €
0187 – Bâtiment CTM		65 000,00 €	16 250,00 €

21318	Autres bâtiments publics	65 000,00 €	16 250,00 €
0197 - Écoles		32 810,00 €	8 200,00 €
21312	Bâtiments scolaires	24 000,00 €	6 000,00 €
21831	Matériel informatique scolaire	6 520,00 €	1 630,00 €
21841	Matériel de bureau et mobilier	1 190,00 €	295,00 €
2188	Autres immobilisations corporelles	1 100,00 €	275,00 €
0200 - Centre de Loisirs		80 700,00 €	20 170,00 €
21848	Autres matériels de bureau	730,00 €	180,00 €
2188	Autres immobilisations corporelles	79 970,00 €	19 990,00 €
0260 - Cimetière		12 000,00 €	3 000,00 €
21316	Équipements du cimetière	12 000,00 €	3 000,00 €
0300 - Réserves foncières		10 000,00 €	2 500,00 €
2111	Terrains nus	10 000,00 €	2 500,00 €
0320 - Salle de la Feuillante		3 000,00 €	750,00 €
21318	Autres bâtiments publics	3 000,00 €	750,00 €
0398 - Site abbatial		9 972,00 €	2 485,00 €
21318	Autres bâtiments publics	7 000,00 €	1 750,00 €
21848	Autres matériels de bureau	2 030,00 €	500,00 €
2188	Autres immobilisations corporelles	942,00 €	235,00 €
102 - Aménagement et embellissement de la Mairie		363 000,00 €	90 000,00 €
21311	Bâtiments administratifs	363 000,00 €	90 000,00 €
103 - Relais Petite Enfance		350,00 €	80,00 €
21848	Autres matériels de bureau	350,00 €	80,00 €
107 - Locaux commerciaux		5 000,00 €	1 250,00 €
2188	Autres immobilisations corporelles	5 000,00 €	1 250,00 €
108 – Vidéoprotection		70 000,00 €	17 500,00 €
21568	Autre mat et outil d'incendie	70 000,00 €	17 500,00 €
Opérations non individualisés		116 612,07 €	29 150,00 €
21312	Bâtiments scolaires	20 000,00 €	5 000,00 €
21318	Autres bâtiments publics	86 612,07 €	21 650,00 €
2152	Installations de voirie	10 000,00 €	2 500,00 €
		1 181 075,07 €	294 415,00 €
		BP 2025 + DM	Crédits autorisés (limite ¼)

VOTANTS	20	
POUR	20	Adopté à l'UNANIMITÉ.
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

4 – Approbation de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II »

Rapporteur : Madame Marie-Pierre MESSANT

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 442-11 ;

Vu le décret n° 2017-626 en date du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à l'information et à la participation du public ;

Vu la délibération approuvant la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 1er avril 2011 et 28 juin 2013 ;

Vu la mise en compatibilité en date du 16 novembre 2012 ;

Vu la mise à jour en date du 29 novembre 2012 ;

Vu la modification en date du 14 décembre 2012 ;

Vu les mises à jour en date du 22 janvier 2014 et 26 juin 2015 ;

Vu la modification en date du 25 septembre 2015, vu la mise à jour en date du 23 novembre 2015 ;

Vu la modification en date du 23 septembre 2016 ;

Vu les mises à jour en date du 30 mai 2018 et 16 juillet 2019 ;

Vu la modification, la modification simplifiée, la mise en compatibilité en date du 27 septembre 2019 ;

Vu la mise à jour en date du 30 septembre 2019, vu la modification simplifiée en date du 24 septembre 2021 ;

Vu la modification en date du 7 avril 2023 ;

et Vu la mise en révision en date du 26 juin 2015 et notamment la réglementation applicable à la zone UE ;

Vu le cahier des charges du lotissement communal « Les Grandes Chaumes II » autorisé par arrêté municipal le 7 novembre 2005 et modifié le 12 juin 2006 ;

Vu la délibération n° DCM-090-2025, adoptée par le Conseil municipal, en date du 29 septembre 2025, portant lancement de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II » ;

Vu l'arrêté municipal n° AM-EP-02-2025, pris par Madame la Maire, en date du 16 octobre 2025, portant organisation de l'enquête publique relative à la modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II » ;

Vu la décision n° E25000170/86, prise par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers, en date du 24 septembre 2025, portant désignation d'un commissaire enquêteur ;

Vu le procès-verbal de Monsieur le commissaire enquêteur remis le 27 novembre 2025 ;

La parcelle cadastrée AH0168 située Rue de Beaulieu est classée en zone U2r1-2 (zone urbaine mixte) au titre du PLUi. Ce terrain est actuellement inutilisé, aucun équipement urbain n'y est installé et il n'est traversé par aucun chemin piéton. Implanté dans une zone où la densification est autorisée, la commune souhaite le vendre en terrain à bâtir.

Considérant que le cahier des charges du lotissement des grandes Chaumes II empêche la vente de ce terrain car il y est mentionné comme équipement commun, il convient de procéder à la modification du cahier des charges de sorte que les prescriptions dudit cahier n'empêchent plus la vente de la parcelle en qualité de terrain à bâtir.

Ce faisant, le Conseil municipal a lancé, par voie de délibération, en date du 29 septembre 2025, la procédure de modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II » en autorisant l'ouverture d'une enquête publique.

Monsieur Jacky MICHAUD a été désigné, par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers, en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° AM-EP-02-2025 du 16 octobre 2025, une enquête publique s'est tenue du 05 novembre 2025 au 19 novembre 2025 soit durant 15 jours consécutifs. Le public a ainsi pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions.

Au terme de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur a remis à Madame la Maire ses observations puis son procès-verbal, en date du 27 novembre 2025. Au vu des éléments de l'enquête publique, il émet une conclusion favorable au projet de modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II », présenté par la commune de Fontaine-le-Comte.

Il est donc prévu d'ajouter une nouvelle disposition à l'article 6 du cahier des charges des Grandes Chaumes II, à savoir :

« Par dérogation aux dispositions du présent cahier des charges et notamment celles de l'article 6, la vente de la parcelle AH0168 comme terrain à bâtir est autorisée ».

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **DONNE son accord sur la modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II »;**
- **AUTORISE Madame la Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer tout document à intervenir sur ce sujet.**

VOTANTS	20	
POUR	20	Adopté à l'UNANIMITÉ.
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

5 – Avis de la commune de Fontaine-le-Comte relatif à la mise en vente de logements locatifs sociaux au 2, 4, 10 et 12 Allée de Mercure par EKIDOM

Rapporteur : Madame la Maire

Madame la Maire a reçu, en date du 07 novembre 2025, un courrier de la Direction départementale des territoires (DDT) de la Vienne, concernant une demande d'autorisation de mise en vente de logements locatifs sociaux sur le territoire communal de Fontaine-le-Comte.

Il est rappelé que EKIDOM, Office Public de l'Habitat (OPH) de Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu) a sollicité l'accord de l'État pour procéder à la vente de logements locatifs sociaux situés au 2, 4, 10 et 12 Allée de Mercure (2 logements T3 et 2 logements T4).

Aussi, en tant que collectivité garante des emprunts contractés pour l'acquisition ou l'amélioration de ces logements et conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil municipal de la commune est invité à émettre un avis sur ce projet d'aliénation dans un délai de 2 mois suivant la demande.

Dans un souci de compréhension des enjeux, Madame la Maire et Madame la Directrice générale d'EKIDOM ont pu échanger, en date du 02 décembre 2025.

En effet, l'Etat oblige les bailleurs sociaux à vendre une partie de leur patrimoine afin de participer au Parcours résidentiel de leurs locataires et ainsi leur offrir la possibilité de devenir propriétaire.

Chaque année, de nombreux biens sont proposés à la vente : appartements ou maisons. Dans un premier temps, les biens sont proposés au locataire en place, sans obligation d'achat. Si les locataires ne souhaitent pas les acquérir, les biens sont proposés plus largement à la vente. Les locataires en place demeurent locataires, seul le propriétaire change.

Les biens vendus restent comptabilisés dans le quota SRU de la commune pendant 10 ans. [Information confirmée par les services d'EKIDOM par courriel le 18/12/2025].

Madame Horiha PEJOUT a demandé ce qui se passerait si les locataires ne pouvaient pas acheter les biens mis à la vente par EKIDOM. Madame la Maire a confirmé que les locataires ne seraient pas mis à la porte.

Madame Horiha PEJOUT a souhaité savoir si le pourcentage SRU de la commune serait amené à replonger. Madame la Maire a indiqué que ce pourcentage ne va pas replonger pour 4 logements. La commune répondra, après réalisation de ses programmes, à son obligation de 18 à 20 % de logements sociaux.

Monsieur Lionel BONNIFAIT a indiqué être rassuré et avoir pris note que d'ici 5 ou 10 ans le parc de la commune évoluerait pour atteindre environ 18 % de logements sociaux. En 2015, la commune était à environ 7 % de logements sociaux sur 20 % et en 2025 la commune était à 9 %. La commune paie actuellement des pénalités à hauteur de 50 000 € environ par an. Il aurait souhaité connaître le montant cumulé des pénalités depuis l'adoption de la loi SRU qui fixe un objectif de 20 % de logements sociaux sur les communes. Monsieur Lionel BONNIFAIT a indiqué ne pas être opposé à ce que EKIDOM vende des logements sociaux mais il souhaiterait qu'ils tiennent compte de la difficulté que la collectivité a à monter en charge. Des personnes cherchent des locations sur Fontaine-le-Comte. Aussi, la vente de logements locatifs ne doit pas empêcher celles et ceux qui souhaiteraient devenir locataires sur la commune de le devenir. Monsieur Lionel BONNIFAIT aimerait qu'EKIDOM attende que la commune atteigne les 18 % pour vendre les logements. Madame la Maire a précisé que la commune est moins pénalisée car elle fait partie de Grand Poitiers. Madame Marie-Pierre MESSENT a rappelé que les logements seront comptabilisés pendant 10 ans dans les effectifs de la commune. Madame la Maire a rappelé que Fontaine-le-Comte était historiquement une commune où les habitants achetaient des terrains. Les actions sociales n'étaient pas aussi développées qu'aujourd'hui. Il s'agit d'un engagement fort du mandat. L'état demande une densification des habitations. La commune va donc densifier. La collectivité travaille avec différents bailleurs sociaux tels que Habitat de la Vienne, EKIDOM et Habitat et Humanisme afin de développer l'offre de logements sociaux. La commune contribue en versant une aide à la pierre et elle a fait le choix de verser une aide complémentaire auprès d'EKIDOM pour accompagner le développement des logements. La commune proposera des bâtiments moins énergivores avec des matériaux de qualité. L'objectif est d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs locataires. La commune est active et fait preuve de dynamisme sur ces questions.

Monsieur Lionel BONNIFAIT demeure quelque peu inquiet. Il a adressé un mail, après réception du dossier du Conseil municipal, afin de souligner son inquiétude. Madame la Maire a indiqué que le nombre de logements vendus demeure acceptable. Il ne s'agit pas de vendre 20 logements. En autorisant la vente de ces 4 logements, la commune participe au Parcours résidentiel. Des administrés qui ne pouvaient pas accéder à la propriété peuvent ainsi devenir propriétaire à un tarif préférentiel.

Monsieur Christophe CHARPENTIER a souhaité savoir si un bailleur social pouvait se porter acquéreur des logements, auquel cas ils resteraient dans la comptabilisation SRU. Madame la Maire a indiqué que cette situation n'advierait pas.

Monsieur Philippe BENETEAU a souhaité savoir sur quels critères les logements proposés à la vente étaient sélectionnés. Madame la Maire a indiqué que le choix est effectué par EKIDOM. Ce parc de logement est certainement plus facile à vendre de par sa nature : il est plus difficile de vendre des logements collectifs que des logements individuels.

Monsieur Michel QUILLIVIC a demandé si la commune avait une idée du montant des loyers ou de l'acquisition qui sera proposé ensuite. Madame la Maire a indiqué que les loyers sont garantis si les locataires ne souhaitent pas acheter. S'ils achètent, le prix proposé sera plus bas que celui du marché.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **EMET un avis favorable sur ce projet d'aliénation.**

VOTANTS	20	
POUR	18	Adopté à la MAJORITÉ.
CONTRE	0	
Abstention	2	Monsieur Lionel BONNIFAIT, Madame Claudine BLONDEAU (a donné pouvoir à Monsieur Lionel BONNIFAIT)
Ne prend pas part au vote	0	

6 – Changement de locataire au commerce situé 12 bis Route de Béruges (Pizzeria)

Rapporteur : Madame la Maire

La SARL LIPB86 entend céder son fonds (restauration rapide) à la SARL EMB86, déjà locataire-gérant dudit fonds aux termes d'un acte reçu par Maître Matthieu MONGIS, Notaire à FONTAINE-LE-COMTE (86240), le 20 janvier 2025.

Pour mémoire, il est rappelé que les locaux de la pizzeria, 12 bis Route de Béruges à FONTAINE-LE-COMTE, appartiennent à la commune de FONTAINE-LE-COMTE et dépendent de son domaine privé.

Ils ont été édifiés sur la parcelle actuellement cadastrée AN n° 205.

Les locaux dans lesquels le fonds est exploité, ont été donnés à bail par la Commune de FONTAINE-LE-COMTE, aux termes d'un acte sous seing privé en date à FONTAINE-LE-COMTE du 28 décembre 2021, et ce pour une durée de 9 années, dont 3 ans ferme, ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2031.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **DONNE son accord à la cession du droit au bail dans le cadre de la cession du fonds de pizzeria par la SARL LIPB86 au profit de la SARL EMB86, moyennant le prix principal de QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48 000,00 €), s'appliquant :**
 - aux éléments incorporels pour quarante mille euros (40 000,00 euros) ;
 - au matériel pour huit mille euros (8 000,00 euros).
- **DONNE tous pouvoirs à Madame la Maire, ou son représentant dûment habilité, pour intervenir à l'acte en ces termes :**

« La Commune de FONTAINE LE COMTE,

Représentée par Madame le Maire, ou son représentant,

Bailleur des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, déclare :

- **agrée la cession et accepte le CESSIONNAIRE comme successeur du CÉDANT , sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;**
- **faire réserve de tous droits et recours contre le CÉDANT, notamment pour les loyers et charges exigibles ;**
- **déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du CÉDANT, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;**
- **prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée ;**
- **dispense que lui soit faite la signification des présentes prévue par les dispositions de l'article 1690 du Code civil.**

Une copie exécutoire par extrait des présentes lui sera remise aux frais du CESSIONNAIRE. »

VOTANTS	20	
POUR	20	Adopté à l'UNANIMITÉ.
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

7 – Autorisation de cession de la parcelle AH0168 située Rue de Beaulieu

Rapporteur : Madame la Maire

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L. 3111-1 ;

Vu la délibération n° DCM-076-2022, adoptée le 28 septembre 2022 par le Conseil municipal, portant désaffectation et déclassement de la parcelle AH0168 située Rue de Beaulieu ;

Vu l'étude de sol réalisée en 2023 ;

Vu l'avis du Domaine, en date du 19 novembre 2025 et dont la valeur est de 18 mois ;

Vu la promesse unilatérale d'achat (PUA), signée le 15 décembre 2025 ;

Vu la délibération n° DCM-118-2025, adoptée le 17 décembre 2025 par le Conseil municipal, portant approbation de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II » ;

La Ville de Fontaine-le-Comte est propriétaire de la parcelle cadastrée AH0168 Rue de Beaulieu située dans le lotissement dit « Les Grandes Chaumes II ».

La parcelle est située en zone U2r1-2 (zone urbaine mixte) du PLUi de Grand Poitiers.

Monsieur Benjamin AUTHÉ et Madame Mélanie AUTHÉ se portent acquéreurs de la parcelle AH0168.

Eu égard à l'avis du Domaine et après négociation avec les intéressés, la collectivité et les futurs acquéreurs se sont accordés sur une vente d'un montant de 40 000 €, fixée dans la promesse unilatérale d'achat.

Les frais notariés demeurent à la charge des promettants.

Madame Horiha PEJOUT a demandé si le terrain demeurerait un terrain à bâtir. Madame la Maire a répondu que le terrain ne pouvait pas être déclassé et resterait un terrain à bâtir. Si les voisins ne s'étaient pas portés acquéreurs, la commune aurait pu vendre le terrain à une autre personne qui aurait fait le choix de bâtir.

Monsieur Lionel BONNIFAIT a demandé si les acheteurs pourraient vendre le terrain ultérieurement. Madame la Maire a confirmé qu'ils pourraient vendre mais ce n'est pas leur souhait. Ils souhaitent, au contraire, qu'il n'y ait pas de construction.

Monsieur Lionel BONNIFAIT a indiqué être dubitatif. Madame la Maire a précisé que la commune ne peut pas changer la destination du terrain d'autant plus que le PLUi est en cours de révision. De plus, l'état incite à la vente de ce type de terrain notamment au titre de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN).

Monsieur Lionel BONNIFAIT a souhaité savoir si la commune pourrait le vendre plus cher. Madame la Maire a rappelé qu'il s'agit d'un terrain en pointe, inondable, avec une haie protégée, que les agents de la commune doivent régulièrement entretenir. La commune ne peut pas y mettre une aire de jeux par soucis de sécurité car le terrain est en bord de route. La commune avait donc un intérêt à le vendre et les voisins avaient un intérêt à acheter.

Monsieur Lionel BONNIFAIT a indiqué que les terrains dans cette zone doivent se vendre à environ 90 ou 100 € du m² et craint que le terrain ne soit bradé. Madame la Maire indique que l'entretien réalisé par les agents justifie le prix. Le montant proposé n'est pas si bas par rapport à l'avis des Domaines.

Monsieur Simon COUTANT, Directeur général des services a indiqué qu'il s'agit d'un terrain à bâtir vendu en tant que tel. Toutefois, les acquéreurs souhaitent ne pas le bâtir. Ce faisant, il s'agit d'une opération intelligente pour la commune.

Madame la Maire a rappelé que la commune suit l'avis des Domaines et ne brade pas le prix. Si ce terrain devait être construit, il le serait difficilement. Il est possible de tout présumer mais d'un point de vue comptable il s'agit d'une belle opportunité. Madame la Maire a indiqué qu'elle n'engagerait pas les Fontenoises et les Fontenois dans une situation qui les mettraient en difficulté.

Madame Horiha PEJOUT a indiqué, à titre de comparaison, que le terrain n'est pas viabilisé. La viabilisation a un coût important. Après avoir lu les résultats de l'enquête publique, il est rappelé que les voisins se sont présentés devant le commissaire enquêteur pour lui préciser qu'ils ne souhaitaient pas de construction.

Madame la Maire a indiqué que la commune aurait pu proposer le terrain à un bailleur social. Le terrain aurait constitué la contribution de la commune au projet. Toutefois, la commune a fait le choix de vendre aux voisins ce qui permettra de conserver un caractère végétalisé tout en permettant aux futurs acquéreurs d'agrandir leur jardin.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE la vente de ce terrain au bénéfice de Monsieur Benjamin AUTHÉ et Madame Mélanie AUTHÉ au prix de 40 000 € ;**

- **LAISSE à la charge du promettant les frais notariés ;**
- **PERMET à Madame la Maire, ou son représentant dûment habilité, de signer tous les actes relevant de cette affaire.**

VOTANTS	20	
POUR	18	Adopté à la MAJORITÉ.
CONTRE	0	
Abstention	2	Monsieur Lionel BONNIFAIT, Madame Claudine BLONDEAU (a donné pouvoir à Monsieur Lionel BONNIFAIT)
Ne prend pas part au vote	0	

Questions diverses

→ Distribution des ballotins de chocolats aux aînés :

Madame Valérie MEYER a rappelé aux membres du Conseil municipal que les sachets comprenant les ballotins de chocolats à distribuer étaient prêts. Les élus sont invités à procéder à la distribution des chocolats au plus tôt et avant la fin de l'année.

→ Réveillon fontenois :

Madame la Maire a indiqué que le réveillon fontenois est complet.

Madame Valérie MEYER a rappelé que ce réveillon repose sur une démarche solidaire. Les participants peuvent payer plus que le montant fixé afin de contribuer aux actions sociales du CCAS. De plus, les élus se mettent à disposition des participants en réalisant eux-mêmes le service. Il s'agit d'un temps convivial, apprécié par les habitants.

→ Boulangerie :

Madame la Maire a indiqué être régulièrement interpellée au sujet de la boulangerie. La boulangerie a été placée en liquidation judiciaire. Ne s'agissant pas d'un local communal, la gestion de cette liquidation relève du tribunal. La commune n'est pas concernée et ne peut rien faire. Un expert foncier est passé. Il revient dorénavant au tribunal d'accepter une offre raisonnable. Plusieurs pistes ont été évoquées.

→ Mouvements de grève et de blocage des agriculteurs :

Madame la Maire a rappelé les blocages des agriculteurs à Poitiers-Sud. Les poids-lourds circulent dorénavant sur la commune. Il est malheureusement impossible de l'éviter. Madame la Maire a pu échanger avec le Cabinet de la Préfecture et Monsieur le Maire de Croutelle. Une déviation, modifiée depuis, était initialement mise en place vers Melle. La commune de Fontaine-le-Comte risque donc de récupérer les flux. Les élus sont invités à faire des photos, relever des plaques et signaler toute incivilités aux gendarmes afin de réduire les nuisances.

Monsieur Philippe BENETEAU a indiqué que la déviation est mal faite. Madame la Maire a rappelé que les déviations sont réalisées par l'État, la commune ne peut pas intervenir.

→ Incivilités :

Monsieur Michel QUILLIVIC a fait part au Conseil municipal d'une situation d'incivilité qu'il a récemment vécu. Alors qu'il suivait une voiturette, cette dernière aurait agi avec imprudence sur la route, grillant un stop. Madame la Maire a répondu que les incivilités sont récurrentes. Il s'agit d'une question de civisme. Les élus ne doivent pas hésiter à contacter la gendarmerie qui procédera à un rappel à la loi.

Avant de lever la séance, Madame la Maire a souhaiter à l'ensemble des membres du Conseil municipal, au public et à leurs proches de très belles fêtes de fin d'année.

La séance a été levée par Madame la Maire à 19 H 51.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, « le procès-verbal de chaque séance, rédigé par le ou les secrétaires, est arrêté au commencement de la séance suivante, et signé par le maire et le ou les secrétaires », comme suit :

La Secrétaire,



Christine PAIN

La Maire,



Sylvie AUBERT