

COMMUNE DE BELLENAVES
Compte rendu du CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 12 NOVEMBRE 2025

Séance du 12 Novembre 2025

Session ordinaire

Nombre de membres en exercice : 14

Présents : 10 Absents : 4 Par procuration : 2

Date de la convocation : 28 Octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 12 Novembre à 18 heures, le Conseil Municipal de Bellenaves, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire salle de réunion du Conseil Municipal, sous la Présidence de Mme Nicole HAUCHART, Maire.

PRESENTS :

Mesdames HAUCHART Nicole, BOSBARGE Salma, GIRAUDOT Stéphanie, PINEL Christiane, POUILLEN Mireille, RYAN SCHUBERT Corine, Messieurs BARBIER Henri, BORREL Serge, de COLLASSON Hugues, POUILLEN Alain, **ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :** BRUN Éric, LARTIGAUD Patrice, MASSARD Michel, ZOLOTOFF Pascale.

SECRETAIRE DE SEANCE : BARBIER Henri

PROCURATION(S) : de LARTIGAUD Patrice à POUILLEN Alain et de MASSARD Michel à de COLLASSON Hugues.

Vente de l'annexe – Résidence Autonomie
--

Le CCAS est propriétaire de la parcelle AV 290 construite en 1982 pour une extension de 11 places de la résidence autonomie alors appelée foyer logement.

Un projet de réhabilitation mené par ASSEMBLIA en 2019 pour transformer le bâtiment en studios pour couples a été abandonné faute de besoins et de financements.

Une mission d'évaluation menée par le Cabinet BAROT Conseil dans le cadre de la mise en conformité exigée pour les résidences autonomie (décret 2016_696 du 27/05/2026) conclut à la demande de fermeture de l'annexe pour raisons de sécurité.

Les habitants de l'annexe ont été orientés vers le bâtiment central et l'annexe définitivement fermée. La structure est contrainte architecturalement. Les pistes envisagées n'ont pas abouti : maison sports santé, extension du foyer des autistes de Nades. Le bâtiment se dégrade. Pour des raisons de sécurité, le bâtiment de l'annexe a subi une fermeture obligatoire.

Le 17 Octobre 2025 le Conseil d'Administration du CCAS s'est prononcé pour la vente de la parcelle AV 290 et de ce bâtiment pour un montant net vendeur de 32 500 €.

M. Thevenin, agissant pour le compte d'un collectif associatif, a présenté le projet « Carapace » portant sur la création d'un habitat collectif et protecteur lors de la réunion du CA du 26 mai 2025.

Le Conseil Municipal autorise le CCAS à procéder à la vente du bâtiment de l'Annexe, cadastré parcelle AV 290 et d'une contenance de 641m², au prix de 32 500 € net vendeur.

L'installation du compteur Linky 36 kW et les diagnostics nécessaires à la vente resteront à la charge du CCAS.

Conditions de facturation de la cantine scolaire – Tarification sociale
--

Le Conseil municipal décide :

- Les conditions de facturation de la cantine scolaire sont maintenues dans le cadre de la tarification sociale à 1 € instaurée par la délibération n°2025-043 du 18 juin 2025.

- Les familles sont tenues de transmettre à la mairie, dès leur réception, tous les justificatifs demandés ainsi que toute modification de situation nécessaires à la détermination du tarif applicable.

- En cas de non-transmission des justificatifs dans les délais impartis, **le tarif le plus élevé** (sans remise sociale) sera automatiquement appliqué sans réduction rétroactive possible.

Modification du Tableau des effectifs / Suppression de postes suite avis CST

Le tableau des effectifs a été modifié suite à l'évolution de grade de deux agents.

Un agent d'entretien a vu son temps de travail augmenter de 4h semaine (de 20h -> 24h)

Opération Noël des agents – convention avec la CCI

La commune décide d'attribuer des chèques cadeaux à hauteur de 40 à 80 € (selon le temps de travail hebdomadaire) à tous les agents titulaires, en partenariat avec la CCI et la Communauté de Communes.

Ces chèques cadeaux seront distribués aux agents au titre de l'année en cours à l'occasion des fêtes de fin d'année. Ils devront être utilisés auprès des commerçants adhérents à la convention CCI pour que les agents puissent réaliser leurs achats dans un commerce de proximité du territoire communautaire.

Location de la salle socio-culturelle dans le cadre des élections municipales

Les élections municipales vont se dérouler les 15 et 22 Mars 2026. Des demandes de location de la salle socio-culturelle pourraient être formulées en vue de la tenue de réunions publiques avant les élections.

Les tarifs actuellement en vigueur concernent les associations, les commerçants et les particuliers, sans disposition spécifique pour les candidats ou listes électorales. Afin d'assurer l'égalité de traitement entre l'ensemble des candidats, un tarif unique applicable à toutes les listes est proposé.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Décide d'accorder à chaque liste candidate une demi-journée gratuite de location de la salle des fêtes ;
- Fixe le tarif de location à 125 € par demi-journée supplémentaire ;
- Précise qu'un chèque de caution de 1 500 € et une attestation d'assurance devront être fournis préalablement à la mise à disposition de la salle ;
- Rappelle qu'une salle de réunion peut être prêtée gracieusement sous réserve de sa disponibilité.

Avenant aux baux de location des logements communaux - Révision des charges locatives

Les baux en cours prévoient la refacturation des charges récupérables auprès des locataires. Or, les coûts réels constatés pour l'électricité des communs, le ménage, l'eau, chauffage et le service d'enlèvement des ordures ménagères évoluent et les provisions pour charges doivent être ajustées pour refléter les dépenses réelles.

Le Conseil Municipal décide la signature d'avenants aux baux intégrant les charges selon les modalités ci-dessous :

1. La provision mensuelle des charges locatives comprendra selon les cas :
 - L'électricité des parties communes,
 - L'entretien ménager des parties communes,
 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

- Le chauffage et l'eau (Bâtiment de la Poste)
 - Elle sera facturée mensuellement avec les loyers.

2. Une régularisation sera faite annuellement sur la base :
 - Des factures réelles et des consommations.

Proposition de modification des baux locatifs : Conditions d'entretien des pompes à chaleur

Il est nécessaire d'assurer le bon entretien et la maintenance du système de chauffage (pompe à chaleur) du logement communal. Les locaux situés 11 rue Bertin et 9 bis Grande Rue sont équipés d'une pompe à chaleur (PAC) assurant le chauffage et/ou la production d'eau chaude sanitaire ;

La commune, en tant que bailleur, s'engage à souscrire un contrat de maintenance des pompes à chaleur auprès d'une entreprise spécialisée afin d'assurer le bon fonctionnement et la vérification annuelle de l'installation.

Conformément à la réglementation, la part d'entretien courant et de petites réparations incombant au locataire sera refacturée à celui-ci, intégrée aux charges récupérables, et régularisée annuellement selon les coûts réels.

Signature d'une convention de mise à disposition de personnel avec le service intérim du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de l'Allier (CDG03)

Le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de l'Allier (CDG03) institue un service de mise à disposition de personnel intérimaire destiné à pallier l'absence momentanée d'agents territoriaux ou à répondre à un besoin temporaire de renfort.

Le Conseil Municipal décide de signer une convention avec le CDG03 pour le remplacement d'agents momentanément indisponibles.

Décisions modificatives

Des décisions modificatives ont été prises pour réajuster les budgets Investissements et Fonctionnement de la Commune. Ni recettes, ni dépenses supplémentaires n'ont été engendrées.

Résiliation du bail avec le Groupe Distribution Casino et signature d'un bail commercial entre la société BBC Distribution et la commune pour le Commerce d'alimentation sis Grande Rue à compter du 1er janvier 2026.

Le bail de Distribution Casino France est résilié au 31 décembre 2025 en raison de la franchise accordée à la SARL BBC Distribution. La signature d'un nouveau bail commercial avec la SARL BBC Distribution est proposé pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1er janvier 2026 ;

La société SARL BBC Distribution versera un loyer mensuel à 1 150 euros HT, soit 1 380 € TTC, charges non comprises, à compter du 1er janvier 2026.

Délibération pour travaux d'urgence sur immeuble en situation de péril et de mise en danger d'autrui : parcelle AW n°9, sise 28 route de la Gare.

Vu les démarches entamées par M. Jean-Pierre G. et Mme Chantal L. (SCI LEGUIL) en 2024 pour demander que son voisin, M. Rodolphe B. , propriétaire en indivision (parcelle cadastrée section AW n°9), réalise des travaux de toiture sur l'immeuble qui jouxte leur propriété, sans que la voie publique ne soit concernée,

Vu la non réponse de M. Rodolphe B. , et la saisine par M. Jean-Pierre G. et Mme Chantal L. de la juridiction compétente,

Vu l'ordonnance en référé du tribunal judiciaire de Cusset rendue le 21 mai 2025, demandant une expertise judiciaire,

Vu le rapport rendu par l'expert judiciaire le 1er septembre 2025 et transmis, à sa demande, à la mairie de Bellenaves par M. Jean-Pierre G.,

Vu les éléments du rapport d'expertise qui fait état de désordres graves affectant l'immeuble appartenant à M. BOURET Rodolphe :

- Une toiture en très mauvais état, présentant de nombreuses tuiles manquantes, déplacées ou en équilibre précaire,
- Des affaissements du support de couverture laissant présager une dégradation avancée de la charpente,
- Des infiltrations multiples susceptibles de compromettre la solidité de la structure,
- Un risque avéré de chute de tuiles sur la terrasse et l'appentis de l'immeuble voisin appartenant à M. Jean-Pierre G. et Mme Chantal L. ,

Vu les conclusions de l'ADIL, à qui le dossier a été transmis pour avis, et qui confirme le 5 octobre 2025 que ce rapport d'expertise fait foi et dispense la mairie d'entamer sa propre demande d'expertise auprès du tribunal administratif.

Vu le courrier envoyé au propriétaire de la parcelle AW n°9 par lettre recommandée avec AR le 16/09/2025, restée sans réponse.

Vu l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente N° 2025_054_AR, pris le 24/10/2025, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à M. Rodolphe B. et Mme Veselina D. V., propriétaires en indivision, exigeant que les travaux de mise en sécurité soient réalisés dans un délai de 15 jours.

Considérant que le courrier adressé Mme Veselina D. V. est revenu avec mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » ; le recommandé adressé à M. Rodolphe B. est revenu sous pli « avisé et non réclamé ».

Vu que l'entreprise SARL PAGNON 03140 CHEZELLE, consultée, propose d'intervenir pour un montant de travaux de 3 200 € HT, soit 3 520 € TTC

Le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- Autorise Madame la Maire à lancer ces travaux afin de faire cesser le péril et la mise en danger d'autrui.
- Propose de confier ces travaux d'urgence à la SARL PAGNON de CHEZELLE (03) pour un montant HT de 3 200,00 €uros, soit 3 520,00 €uros TTC.
- Autorise Madame la Maire à solliciter le Service de Gestion Comptable de Gannat afin de procéder aux poursuites envers les propriétaires si le titre n'est pas soldé dans le délai réglementaire.