

PROCÈS VERBAL DE RÉUNION
CONSEIL MUNICIPAL du 27 novembre 2025

Présents : François BOCK, Maire, Claude FERRON, Joël LAFRECHOUX, Patrice COURTAUD, Roselyne LACOUTURE, adjoints, Cécile CERISIER, Maud CERISIER, Sylvie DENIS, Fabienne GILLES-ROUSSEAU, Dominique GUYONNET, Thierry INGRAND, Christian PENOT, Françoise PERIDY, Renaud ROBERT, Sophie VERGNAUD, formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés avec procuration : Isabelle BOETSCH à Fabienne ROUSSEAU GILLES, Pascal THIBAUT à Joël LAFRECHOUX.

Absente excusée : Sarah COLLOBER.

Absente : Sophie LE SIRE-ROUILLON.

Le secrétariat a été assuré par : Sophie VERGNAUD

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 15

Nombre de suffrages : 17

La séance débute à 20h00.

1 – Approbation du procès-verbal du 30 octobre 2025

PV de réunion du 30/10/2025

Vote 17 Pour

2 – Intervention SOLIHA

Monsieur ROBIN nous fait à l'appui d'un diaporama le bilan 2025 de l'opération OPAH-RU.

L'OPAH-RU a pour objectif d'inciter et d'accompagner les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements.

Les objectifs sont la résorption de l'habitat dégradé et indigne, la remise sur le marché des logements vacants, la lutte contre la précarité énergétique en favorisant les travaux de réhabilitation permettant un gain énergétique et l'adaptation des logements pour aider à l'autonomie des occupants.

La convention prévoit diverses aides à verser sur différentes thématiques (travaux lourds pour sortir de l'habitat dégradé, amélioration énergétique, transformation des rez-de-chaussée, rénovation des façades, primes à l'accession et prime à la sortie de vacances).

Ce dispositif prévu sur 2023-2028 achève sa seconde année.

Quelques chiffres

Depuis 2023, 80 ménages, dont 27 sur Gençay ont bénéficié du dispositif.

Il a été constaté en 2025 une baisse de 30 % des demandes, ce qui amène au résultat de :

18 logements chez les propriétaires bailleurs

9 logements chez les propriétaires occupants

Les travaux de réalisation après étude ne représentent que 15 % des demandes :

21 % chez les bailleurs

24 % chez les occupants sur les trois communes de Civray, Valence en Poitou et Gençay.

Dont sur la commune de Gençay ;

33% chez les propriétaires bailleurs

25 % chez les propriétaires occupants

Les freins au dispositif

Le contexte politique national

La suspension de Ma Prime Renov

Les propriétaires occupants

- sont découragés par la complexité de la demande malgré un accompagnement ;
- le coût des projets est souvent élevé (moyenne 50 000€) ;
- le reste à charge, fonction des revenus, est en moyenne de 12 000€ ;
- trésorerie insuffisante : les aides ne sont versées qu'à l'achèvement des travaux.

Les propriétaires bailleurs

- obligation de saut de 2 crans en matière de Diagnostic de performance ;
- la rentabilité locative reste faible, sur la commune de Gençay.

Solution envisagée

Réorientation des aides à réaliser des travaux vers les propriétaires occupants ;

Réajuster les objectifs en distinguant uniquement 2 catégories de ménages (très modestes/modestes et intermédiaires/supérieurs)

Pour un objectif de 75 % de propriétaires requérants.

Pour rappel, l'étude préalable est gratuite.

L'obligation de 2 points au DPE est toujours requise.

Possibilité d'aide supplémentaire pour l'adaptation des logements aux personnes âgées.

Un numéro unique 05 49 61 61 91

3 –Avenant n°2 OPAH-RU

Après validation des divers intervenants dont la communauté de communes du Civraisien en Poitou, il est procédé aux modifications nécessaires à la convention en réalisant un second avenant de la convention OPAH-RU.

- réajuster les objectifs et les enveloppes budgétaires, sans dépasser les objectifs globaux ;
- réajuster les objectifs 2026-2028 en distinguant les ménages très modestes/modestes et les ménages intermédiaires/supérieurs ;
- intégrer aux aides les prestations « Mon Accompagnateur Renov » (MAR) obligatoires depuis le 01/01/2026 ;
- modifier le périmètre de la liste des rues qui comportait des erreurs.

Vote 17 voix Pour

4 –La Roseraie

Une visite des locaux de La Roseraie a été effectuée par le conseil municipal le 10 novembre 2025.

Le rez-de-chaussée accueillera la médecine préventive ; quatre logements (Deux T2 et deux T3 dont un avec balcon) seront mis en location dès janvier 2026.

► Loyers

La commission logement s'est réunie pour fixer les tarifs de location : un prix de 13€ le m² a été défini.

Elle propose au conseil de fixer le montant des loyers comme suit :

- Le T2 au 1er étage d'une surface de 32.98m² à 430 €
- Le T3 au 1er étage d'une surface de 52.75 avec une terrasse de 19.67m² à 750 €
- Le T2 au 2ème étage d'une surface de 33.36 m² à 440€
- Le T3 au 2ème étage d'une surface de 46.60 m² à 610 €

La gestion des parties communes a été déléguée à l'entreprise Pro Services : les charges à verser en sus, réparties par logement sont de 45€ par mois.

La mise en location sera effective au 01/01/2026.

Local professionnel de 80 m²

Un bail professionnel de 6 ans sera établi au profit de la médecine du travail, pour un montant de 12000€ par an.

Le bail reste soumis à la condition de l'installation de la fibre par l'entreprise SOGETREL (prestataire R RESO).

Vote 17 Pour

► Règlement intérieur

Monsieur le maire présente le projet de règlement intérieur des logements de La Roseraie.

L'objet du règlement est de fixer les règles de bonne tenue de l'ensemble immobilier (entrée, couloirs, local vélo, local poubelles) et les prescriptions en matière de tranquillité, hygiène et sécurité.

Animaux : il est souhaitable de ne pas posséder d'animaux domestiques dans les logements ; ils sont toutefois admis dans le strict respect des locaux et des troubles de voisinage vis à vis des autres occupants.

Ordures ménagères : l'immeuble est doté d'un local poubelle dont la bonne tenue est de la responsabilité des locataires ; chaque occupant disposera d'un bac gris pour lequel la redevance incitative est applicable, et aura accès à un bac de tri jaune collectif dont la gestion relève des locataires.

Vote 17 Pour

5 – Syndicat Mixte des Vallées du Clain Sud (SMVCS) Mise à disposition de personnel

Le SMVCS propose à la commune de Gençay la mise à disposition de personnel technique pour l'entretien relevant de sa compétence.

Les tarifs n'ont pas été communiqués.

Il est proposé de valider l'utilisation du personnel du syndicat si nécessaire.

Vote 17 Pour

6– Points

➤ EHPAD :

Le point sur les remboursements des aides accordées en 2024 a été évoqué lors du conseil du 30/10/2025.

Un courrier de demande de subvention a été adressé à l'ARS le 13/11/2025.

L'établissement est donc dans l'attente du résultat de la commission de l'ARS attribuant les aides.

Le 03/07/2025 le CCAS a débattu des renseignements obtenus suite à une proposition de mise en Délégation de Service Public (DSP) de l'EHPAD : sur avis de l'ARS qui envisage un regroupement d'établissements, ce projet a été suspendu.

L'EHPAD reste dans une démarche de redressement avec l'augmentation du remplissage.

Actuellement 17 chambres sur 70 restent libres.

- Travaux en cours
- La Roseraie : le reste à réaliser est de 51 992,57€ TTC pour un montant de subvention à percevoir de 14 353,44€.

Logement du 2 ter Rue Carnot : le projet de travaux est de 60 840,66€ TTC ; le reste à débloquer est de 33 528,35€. Pour mémoire la commune a perçu un montant de subvention de 45 021,00€.

Le logement sera disponible à la location au 01/01/2026.

- Eglise

Un état des lieux a été effectué avec des artisans, les principaux travaux portent sur les joints de la toiture bac-acier présente et les ardoises du reste de la toiture.

Entreprises retenues

Travaux de toiture Florian LOMBARD

Maçonnerie Etienne RICOLLEAU

- Ecoles

Une réflexion sur un RPI a été effectuée entre les communes de Gençay, Saint Maurice La Clouère et Magné pour une mutualisation des moyens.

Le nombre d'élèves reste stable sur Gençay avec 93 élèves, ainsi que sur les 2 communes voisines.

Aucune décision ne sera prise avant les élections.

7 – Délibération autorisant le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement

Monsieur le Maire rappelle les dispositions extraites de l'article L 1612-1 du code général des collectivités territoriales :

Article L1612-1 modifié par Loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 - art. 37 (V)

Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, 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 de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme ou d'engagement votée sur des exercices antérieurs, l'exécutif peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévus au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture de l'autorisation de programme ou d'engagement.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

Le présent article s'applique aux régions, sous réserve des dispositions de l'article L. 4312-6.

Concernant la commune de Gençay :

Montant budgétisé des dépenses d'investissement 2025 (BP + DM – Art.1641« Remboursement d'emprunts ») : 4 637 904.51 € - 280 000 € = 4 357 904.51 €

Conformément aux textes applicables, il est proposé au conseil municipal de faire application de cet article à hauteur de 1 089 476.12 € (< 25% x 4 357 904.51 €)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte, avec **15 voix Pour et 2 Abstentions**, et autorise le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement à hauteur de 1 089 476.12 €.

8 –Virements de crédit

*Virement n°8 - Panneau du parking Plan de la Gare

INVESTISSEMENT - Dépenses		Recettes
215738 (21) - 1098 – Autre matériel et outillage	+ 1 490,00€	
2158 (21) - 1061 – Autre Installations matériel et outillage	- 1 490,00€	

Vote 17 Pour

*Virement n°9 - Défibrillateur Dojo

INVESTISSEMENT - Dépenses		Recettes
2158 (21) - 1036 – Autre Installations matériel et outillage	+ 1 565,87€	
2158 (21) - 1061 – Autre Installations matériel et outillage	- 1 565,87€	

Vote 17 Pour

9 –Questions diverses

- Le chauffage du dojo est en panne et ne permet pas l'utilisation des locaux : des travaux sont à prévoir ;
- Vigilance : Il est noté les sorties dangereuses du nouveau parking de la laiterie, renommé « Parking Municipal du Plan de la Gare » ;
- Marché de Noël organisé par les commerçants les 6 et 7 décembre 2025 ; à cette occasion, les « petits lutins » du personnel municipal présenteront des décorations fabriquées par leurs soins ;
- Installation d'une borne de rechargement SRD gratuite ; un problème de puissance du transformateur a toutefois retardé sa mise en service ;
- Il est envisagé de prendre contact avec monsieur FULIGNI afin d'acquérir le parking privé dont il est propriétaire rue de l'Aumônerie, ce qui permettrait de le rendre public.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h05

La prochaine réunion du conseil municipal est fixée au jeudi 29 janvier 2026.

Sophie VERGNAUD