

COMMUNE DE ST GEORGES SUR LOIRE

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 19 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix-neuf du mois de Janvier à 20h30, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle Capitulaire de la Mairie de Saint Georges sur Loire, sous la présidence de Monsieur Philippe MAILLART, Maire.

Etaient présents : M. MAILLART Philippe – *Maire* – Mme CHRÉTIEN Florence, M. GIL Miguel, Mme JOUAN Christine, M. NOYER Robert, M. CHEVALIER Yves – *Adjoint* – Mme LAFLEUR Mireille, M. BROUILLET Éric, M. KEITA Lassiné, M. HOPQUIN Arnaud, M. ABELLARD Gwénaél, M. HERGUAIS Matthieu, M. CORABOEUF Olivier, Mme FRANCO Araceli, – *Conseillers municipaux*

Absents excusés ayant donné pouvoir :

- Mme LIVET Marie-Christina, *adjointe*, à Mme JOUAN Christine
- M. BERTRAIS Mikaël, *conseiller municipal*, à Mme CHRÉTIEN Florence
- Mme PERROUIN Karine, *conseillère municipale*, à M. BROUILLET Éric

Absents excusés :

- M. REY Philippe, *conseiller municipal*
- Mme GENDRY Marie-Odile, *conseillère municipale*
- Mme GRAVELEAU Céline, *conseillère municipale*
- Mme BRIAND Laetitia, *conseillère municipale*
- Mme SCIMECA Rosaria, *conseillère municipale*
- Mme FERRARD Audrey, *conseillère municipale*
- Mme FOUCHER Léa, *conseillère municipale*
- M. RICHY Jean-Claude, *conseiller municipal*

Secrétaire de séance : M. BROUILLET Éric

Convocation : 13 janvier 2026
Nbre Conseillers en ex. : 25
Nbre Conseillers présents : 14 (+ 3 pouvoirs)
Quorum : 13
Publication dématérialisée : 16 février 2026

ORDRE DU JOUR

- 1) Actualité communautaire
- 2) CCLLA – Approbation du contrat territorial pour le logement social
- 3) CCLLA – Approbation de la charte voirie communautaire
- 4) Marché de travaux de réhabilitation de la salle Anjou 2000 et du Dojo – Approbation d'avenants
- 5) Déclarations d'intention d'aliéner
- 6) Vente de l'immeuble sis 60 rue Nationale
- 7) OGEC – Participation au financement de la scolarité de l'école de l'Abbaye – 1^{er} acompte 2026

- 8) Compte rendu de commission
- 9) Décisions prises dans le cadre de la délégation du Conseil municipal au Maire

Le compte rendu de la séance du Conseil municipal du 15 décembre 2025 est adopté à l'unanimité.

I – ACTUALITE COMMUNAUTAIRE

M. le Maire présente le plan de mobilité simplifié qui sera soumis à délibération lors de la prochaine réunion du Conseil Communautaire. Ce plan décrit les 11 pistes cyclables qui sont proposées sur le territoire de la CCLLA, dont 2 sur St Georges (une qui relie Chalonnes et une qui relie La Possonnière). Le travail sur ce plan a été laborieux avec des avis contradictoires des différents partenaires (Etat, Région, Département, ...) et suite à une consultation publique.

II – CCLLA – APPROBATION DU CONTRAT TERRITORIAL POUR LE LOGEMENT SOCIAL

M. le Maire expose :

Présentation synthétique

La CCLLA a approuvé sa stratégie habitat dans le cadre de son 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le Conseil communautaire le 20 mars 2025. L'un des objectifs est l'accroissement de la production de logements sociaux sur le territoire, le parc actuel étant loin de répondre à la demande.

Le PLH a été l'occasion de nouer un partenariat régulier avec les Communes et les acteurs du logement social : Département, bailleurs sociaux, Action Logement Services, Etat. Le maintien de cette dynamique est fondamental et matérialisé par l'action n°23 du PLH, « METTRE EN PLACE LES INSTANCES DE DEBAT, DE SUIVI ET DE VALIDATION DES OBJECTIFS DU PLH, Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux ».

Le projet de Contrat Territorial pour le Logement Social s'inscrit dans ce contexte. En effet ce contrat, créé en 2023 par l'Etat, permet aux EPCI, chefs de file de la politique locale de l'habitat, de dialoguer avec les opérateurs de logements locatifs sociaux sur leur stratégie patrimoniale et ainsi de faire valoir les objectifs locaux dans une logique d'adaptation de l'offre aux besoins. Ce contrat donne de la visibilité sur les programmations de logements, instaure un suivi régulier de leur mise en œuvre et facilite la résolution collective des éventuels écueils de mise en œuvre.

Deux acteurs historiques de la production de logements locatifs sociaux en Loire Layon Aubance s'engagent dans ce partenariat : Meldomys et Podeliha. Deux autres bailleurs (Logi-Ouest et Gambetta) sont gestionnaires de quelques logements sociaux sur le territoire mais ne souhaitent pas y produire de nouveaux logements. Ils ne sont donc pas signataires de ce 1^{er} contrat. D'autres acteurs, non présents aujourd'hui sur notre territoire, pourraient s'intégrer à l'avenir.

Ce 1^{er} contrat s'articule autour de 3 principaux objectifs :

- Objectif n°1 : Produire plus de logements et diversifier le parc de logement social
- Objectif n°2 : Faire de la CCLLA un interlocuteur local sur le logement social
- Objectif n°3 : Développer une stratégie partagée sur la durée pour mieux répondre aux besoins des habitants

Sa préparation a donné lieu à des réflexions conjointes sur les opérations envisagées par les bailleurs sur notre territoire en termes de réhabilitation, rénovation du parc existant, d'acquisition-amélioration de logements, de construction et de vente. Il inclut l'intégration des objectifs de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette dans le respect du volet foncier du PLH, en recherchant de manière partenariale un nouveau modèle de production de logements répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques actuels (densification des propriétés des bailleurs à partir d'un travail de la CCLLA sur les potentiels existants dont la qualité est saluée par l'Etat).

La CCLLA et ses Communes membres, le Département en sa qualité de délégataire des aides à la pierre, Meldomys et Podeliha, mais également Action Logement Services et l'Etat, s'engagent donc à travers ce contrat à mener une action coordonnée et partenariale afin de répondre aux objectifs du PLH, dans le cadre du contrat territorial pour le logement social sur la période 2026-2028.

Débat

M. Keita considère que ce contrat va renforcer le rôle de la CCLLA dans la programmation de construction des logements sociaux, au détriment de la Commune. M. le Maire explique que ce contrat est une conséquence de l'adoption du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui impose la construction de 28 logements à l'hectare dont 20 % de logements sociaux. M. le Maire précise que ce contrat impose des quotas à la Commune mais que celle-ci reste libre dans la construction des logements (choix du bailleur, type de logements, ...), comme cela a pu être le cas pour le lotissement de la Croix Clet.

M. Chevalier indique que dans le cadre de l'élaboration du PLH, il a été pris en compte les perspectives de construction de logements sociaux dans les projets communaux.

M. Brouillet explique que s'agissant d'un contrat à l'échelle intercommunale, il pourra y avoir des négociations entre les Communes.

A la demande de Mme Lafleur, M. Chevalier précise que la Commune peut aller au-delà des quotas minimums imposés par le PLH mais que cela représente un coût important pour la Commune.

A la demande de Mme Franco, M. le Maire précise que la question du Zéro Artificialisation Nette n'est pas évoquée dans le cadre de ces objectifs.

Délibération

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Programme Local de l'Habitat approuvé le 20 mars 2025 par le Conseil communautaire ;

VU la proposition de Convention territoriale pour le logement social 2026-2028 ;

Le Conseil municipal à la majorité (2 abstentions) :

- ✓ Approuve la Convention territoriale pour le logement social 2026-2028.
- ✓ Autorise M. le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention ainsi que tous les documents s'y rapportant pour son exécution.

III – CCLLA – APPROBATION DE LA CHARTE VOIRIE COMMUNAUTAIRE

M. le Maire expose :

Présentation synthétique

La Communauté de Communes Loire Layon Aubance dispose de la compétence « Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire » depuis le 1^{er} janvier 2019. De fait, cette prise de compétence a entraîné la mise à disposition de l'ensemble des voiries communales ouvertes à la circulation publique et de ses accessoires.

Après quelques années d'exercice de la compétence voirie, la création d'une Charte Voirie s'est avérée nécessaire pour en préciser les contours et ses modalités précises :

- La définition de la compétence (réglementaire et intérêt communautaire)
- L'organisation de la compétence
- La définition des niveaux de service
- Les modalités de financement de la compétence

Cette Charte Voirie, document interne à la CCLLA, constitue :

- Un document complémentaire au règlement voirie
- Indispensable pour définir clairement les compétences transférées à l'EPCI, et celles qui restent de la prérogative des Communes, ainsi que les modalités financières de l'exercice de cette compétence
- Le guide d'exercice de la compétence voirie sur le seul territoire de la CCLLA
- Evolutive, devant s'adapter aux contraintes réglementaires et politiques communautaires

Débat

M. Herguais considère que ce document est le reflet de la relation entre la CCLLA et les Communes : la CCLLA est très administrative et laisse peu de place à l' élu local.

M. Herguais souligne que la charte exclut les fossés de remembrement de la compétence voirie, de sorte qu'aucune entité n'est en charge de leur entretien, ce qui pose problème pour ceux situés dans la vallée de la Loire vis-à-vis d'éventuelles inondations.

M. Herguais indique également que la charte prévoit que l'entretien des haies privatives le long des routes sera abandonné par la CCLLA d'ici 2029. M. Herguais considère qu'il s'agit d'un non-sens car cela va multiplier les interventions et va poser des problématiques au niveau de la responsabilité en cas d'accident lié au manque de visibilité.

M. le Maire explique qu'avec cette mesure, la CCLLA veut revenir au respect strict de la loi c'est-à-dire que l'entretien des haies privées revient au propriétaire privé. M. Hopquin précise que cette règle s'applique dans d'autres Communauté de Communes.

A la demande de Mme Lafleur, M. Gil indique que ce point a beaucoup été débattu dans les ateliers. Mme Chrétien souligne que la police du maire pourra obliger les propriétaires privés à entretenir les haies.

Mme Franco confirme qu'il s'agit d'un recul du service public mais que cette décision permet de respecter la réglementation. Mme Franco considère qu'il faut y voir une opportunité : récupérer la gestion des haies par les Communes.

M. Herguais estime qu'il ne s'agit pas d'une opportunité mais d'un renoncement de la part des élus communautaires, d'autant que l'impôt reste prélevé malgré l'arrêt de ce service public.

M. le Maire souligne le point positif de cette charte qu'est l'harmonisation des pratiques sur l'ensemble de la CCLLA.

M. Herguais indique que la charte décrit la prise en charge financière des pistes cyclables.

M. Brouillet considère que le volet technique de cette charte ne nécessite pas de débat mais que certains points sont extrêmement politiques (entretien des haies, ouvrages d'arts, ...). M. Gil explique que pour les ouvrages d'art, un recensement a déjà été réalisé.

M. Gil souligne que le côté évolutif de cette charte est problématique car il va enlever du pouvoir aux Communes, la charte suivant les évolutions décidées par la CCLLA.

Délibération

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de la voirie routière, et notamment ses articles L.141-11 et R.141-13 et suivants ;
VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;
VU les statuts de la Communauté de communes Loire Layon Aubance en vigueur ;
VU les travaux menés par la commission Infrastructures de la CCLLA ;
VU les arbitrages du Bureau Communautaire en date des 25 novembre et 2 décembre 2025 ;
CONSIDERANT le projet de la Charte Voirie Communautaire joint en annexe de la présente délibération ;

Le Conseil municipal à la majorité (7 oppositions, 2 abstentions) :

✓ Approuve la Charte Voirie de la CCLLA.

IV – MARCHÉ DE TRAVAUX DE REHABILITATION DE LA SALLE ANJOU 2000 ET DU DOJO – APPROBATION D'AVENANTS

M. le Maire expose :

Présentation synthétique

La Commune de Saint Georges sur Loire a lancé un marché de travaux pour la réhabilitation de la salle Anjou 2000 et du Dojo. Dans le cadre des travaux en cours, il est proposé plusieurs avenants qui font suite à des ajustements apparus en cours de chantier.

Ces modifications concernent les lots 2, 5, 9 et 10 du marché et ont pour objet :

- Lot 2 : Charpente, Couverture, Bardage – Entreprise SOPREMA – Avenant n°1

Montant du marché initial : 87.653,22 € HT

Avenant n°1 : + 8.996,02 € HT soit + 10,26 % d'écart introduit par l'avenant n°1

Nouveau montant du marché : 96.649,24 € HT

Objet : Travaux de plus-values liés à des réparations complémentaires sur la toiture du Dojo et de la salle Anjou 2000

Référence juridique dans le Code de la commande publique : Article L.2194-1 6°

- Lot 5 : Menuiseries intérieures – Entreprise SARL SIGMA – Avenant n°1

Montant du marché initial : 27.084,80 € HT

Avenant n°1 : - 5.001,00 € HT soit - 18,46 % d'écart introduit par l'avenant n°1

Nouveau montant du marché : 22.083,80 € HT

Objet : Travaux de moins-values liés à des modifications de prestations

Référence juridique dans le Code de la commande publique : Article L.2194-1 5°

- Lot 9 : Peinture – Entreprise SARL FREMONDIERE DECORATION – Avenant n°1

Montant du marché initial : 27.665,41 € HT

Avenant n°1 : +2.429,72 € HT soit + 8,78 % d'écart introduit par l'avenant n°1

Nouveau montant du marché : 30.095,13 € HT

Objet : Travaux de plus-values liés à la peinture du plafond du hall et des huisseries de la salle Anjou 2000

Référence juridique dans le Code de la commande publique : Article L.2194-1 6°

- Lot 10 : Electricité – Entreprise ATEBI ENERGIES – Avenant n°3

Montant du marché initial : 74.917,76 € HT

Avenant n°3 : +1.257,50 € HT soit + 1,38 % d'écart introduit par l'avenant n°3

Nouveau montant du marché : 75.949,56 € HT

Objet : Travaux de plus-values liés au remplacement des éclairages du hall d'entrée et de la terrasse de la salle Anjou 2000

Référence juridique dans le Code de la commande publique : Article L.2194-1 6°

TABLEAU RECAPITULATIF DES AVENANTS

Lot	Entreprise	Montant initial HT	Avenants HT validés	Avenants HT à valider
Lot 1 : VRD, Gros Œuvre	SAS EGDC	41.114,85 €	+ 2.728,98 € 43.843,83 €	
Lot 2 : Charpente, Couverture, Bardage	SOPREMA	87.653,22 €		+ 8.996,02 € 96.649,24 €
Lot 3 : Menuiseries extérieures	EGDC METALLERIE	18.193,09 €		
Lot 4 : Métallerie	EGDC METALLERIE	38.280,57 €	+18.296,38 € 56.576,95 €	
Lot 5 : Menuiseries intérieures	SARL SIGMA	27.084,80 €		- 5.001,00 € 22.083,80 €
Lot 6 : Plâtrerie, Faux plafonds	SARL SIGMA	67.888,21 €		
Lot 7 : Revêtements de sol	SAS MALEINGE	22.688,62 €	+ 1.096,28 € 23.784,90 €	
Lot 8 : Revêtements de sol sportif	SAS SPORTINGSOLS	112.449,49 €		
Lot 9 : Peinture	SARL FREMONDIERE DECORATION	27.665,41 €		+ 2.429,72 € 30.095,13 €
Lot 10 : Electricité	ATEBI ENERGIES	74.917,76 €	- 225,70 € 74.692,06 €	+ 1.257,50 € 75.949,56 €
Lot 11 : Ventilation, Plomberie	SAS BORDRON ASSOCIES	126.000,00 €	- 10.800,00 € 115.200,00 €	
Lot 12 : Cloisons industrielles	ISOLAC VDL	18.353,02 €	+ 435,11 € 18.788,13 €	
TOTAL		662.289,04 €	+ 2.503,28 € 673.820,09 €	+ 7.682,24 € 681.502,33 €

Le marché passe donc de 662.289,04 € HT à 681.502,33 € HT, soit une hausse globale de + 2,9 %.

Débat

A la demande de M. Keita, M. Chevalier détaille les avenants présentés, liés en grande partie à des découvertes lors du chantier (inondation du hall de la salle Anjou 2000 suite à un orage, problème de jointement des cheneaux du Dojo, ...).

Mme Chrétien indique que le chantier se déroule selon le planning envisagé.

Délibération

VU le Code de la Commande Publique ;

Le Conseil municipal à l'unanimité :

- ✓ Valide les avenants 1 pour les lots 2, 5 et 9 et l'avenant 3 pour le lot 10 dans le cadre des travaux pour la réhabilitation de la salle Anjou 2000 et du Dojo.
- ✓ Autorise M. le Maire, ou son représentant, à signer les avenants ainsi que tous les documents s'y rapportant pour leur exécution.

V – DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER

M. le Maire expose :

Présentation synthétique

Il a été reçu les demandes de déclaration d'intention d'aliéner suivantes :

-  Immeuble, section AA n°266, sis 3 rue des Charmes
-  Immeuble, section AI n°174, sis 1 rue des Sources
-  Immeuble, section AB n°233 et 236, sis La Croix Clet
-  Immeuble, section AA n°200, sis 13 rue des Genêts

Délibération

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2013 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU ;

Le Conseil municipal à la majorité (1 abstention) :

- ✓ Renonce à son droit de préemption sur les immeubles situés :
 - Section AA n°266, sis 3 rue des Charmes
 - Section AI n°174, sis 1 rue des Sources
 - Section AB n°233 et 236, sis La Croix Clet
 - Section AA n°200, sis 13 rue des Genêts

VI – VENTE DE L'IMMEUBLE SIS 60 RUE NATIONALE

M. le Maire expose :

Présentation synthétique

M. BONSERGENT a fait une proposition d'achat à hauteur de 28 000 € net vendeur de l'immeuble sis 60 rue Nationale, cadastré section AB n°246. Son objectif est de réhabiliter ce bâtiment et d'y développer des logements de transition pour dynamiser l'emploi et l'attractivité territoriale.

Débat

M. Noyer explique que Meldomys proposait de racheter à l'euro symbolique et de tout raser pour refaire du logement social. M. Noyer explique que M. BONSERGENT a un concept de réhabilitation de l'existant et de sollicitation des entreprises locales afin d'accueillir de nouveaux salariés. C'est un concept qu'il a déjà développé du côté de Segré et de Château-Gontier. Son projet est chiffré sur des travaux d'environ 700 000 € pour la réalisation de 3 à 4 logements, dont un logement PMR en rez-de-chaussée. L'estimation des Domaines et du Notaire avoisine les 80 000 €.

M. Noyer souligne que la collectivité a d'autres biens qu'elle essaie de mettre en vente depuis un certain nombre de mois et que cela n'aboutit pas.

M. Brouillet considère que le projet de M. BONSERGENT est intéressant mais qu'il est dommageable de ne pas mettre en vente officiellement ce bien sur le marché, d'autant qu'il se prête à de la vente interactive.

M. Noyer explique que la collectivité est libre de pouvoir choisir avec qui traiter.

M. Noyer indique que la Commune est en déficit de 63 000 € sur ce bien mais que ce bien avait été acheté à l'origine pour la réalisation du parking rue Arthur de Cumont et qu'aujourd'hui la Commune ne peut pas plus le valoriser.

M. Keita considère que la mise sur le marché est une question de moralité.

A la demande de M. Abellard, M. Noyer explique que M. BONSERGENT tient à réaliser ce projet, qui correspond à sa manière de travailler. M. Noyer précise que la Commune peut vendre en-deçà du prix des Domaines dès lors que cela est argumenté. Dans notre cas, le bien présente des coûts de travaux très importants et le projet proposé permet de dynamiser l'emploi sur la Commune.

M. Gil rappelle que le projet date du début de mandat et que le bâtiment continue de se dégrader. M. Gil estime qu'il ne faut pas passer à côté de cette opportunité.

M. Hopquin souligne que le ce sujet a été évoqué en commission Finances, Vie économique.

A la demande de Mme Franco, M. Brouillet explique que l'avis des Domaines n'intègre pas l'ensemble des coûts réels de rénovation : il s'agit d'une valeur vénale faite par rapport à la situation du bien.

Si Mme Franco partage le principe de réaliser une publicité, elle considère qu'il est opportun pour la Commune de choisir le projet qui sera réalisé dans ce bâtiment.

Délibération

VU l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 24 juin 2025, référencé sous le n°23952312 ;

Le Conseil municipal à la majorité (3 oppositions, 4 abstentions) :

- ✓ Décide de vendre l'immeuble sis 60 rue Nationale, cadastré section AB n°246, à M. BONSERGENT au prix de 28 000 € net vendeur.
- ✓ Dit que les frais de notaire seront à la charge de M. BONSERGENT.
- ✓ Autorise M. le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents relatifs à cette vente.

VII – OGEC – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE LA SCOLARITE DE L'ECOLE DE L'ABBAYE – 1^{ER} ACOMPTE 2026

M. le Maire expose :

Présentation synthétique

Comme chaque année, il convient, à la demande du Trésor public, de délibérer afin de pouvoir verser à l'OGEC, au titre de la participation au financement de la scolarité de l'école de

l'Abbaye, un premier acompte de 35.515 €, correspondant au montant d'acompte de l'année 2025, avant le vote du budget primitif 2026.

Délibération

Il est proposé au Conseil municipal à l'unanimité :

- ✓ Décide de verser un premier acompte à l'OGEC d'un montant de 35.515 € pour le financement de la scolarité de l'école de l'Abbaye.
- ✓ Dit que cette dépense sera imputée à l'article 6558.

VIII – COMPTE RENDU DE COMMISSION

a) Commission Culture, Tourisme, Patrimoine des 19 décembre 2025 et 7 janvier 2026

- LaLuMé : 1^{er} comité de vie (bilans à 3 ans et perspectives)
- Salle St Louis : projet des étudiants de l'UCO

IX – DECISIONS PRISES DANS LE CADRE DE LA DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE

M. le Maire présente les décisions prises dans le cadre de la délégation du Conseil municipal au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Décision n°	Libellé	Date	Créancier / Débiteur	Montant HT	Montant TTC
2025D122	Attribution du Marché de Refonte du Site Internet et du Logo	13/03/2025	STUDIO RICOM CREATION	20 030,00 €	24 036,00 €
2025D123	Avenant 04-01 - Rénovation partielle de la boucherie "Fine Bouche" Lot4 - Peinture	28/08/2025	CORENTIN RIVET	490,00 €	588,00 €
2025D124	Souscription d'un emprunt pour le financement des travaux de la salle Anjou 2000 et du Dojo et l'acquisition de la salle St Louis	29/12/2025	LA BANQUE POSTALE	300 000,00 €	
2025D125	Annule et remplace la décision 2025D122 - Attribution du Marché de Refonte du Site Internet et du Logo	13/05/2025	STUDIO RICOM CREATION	20 030,00 €	23 781,00 €

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15.

Dates des prochains Conseils :

- 9 février 2026
- 2 mars 2026

TOUR DE TABLE :

- Tenue des bureaux de vote lors des élections municipales
- Test en cours de la vidéoprotection
- Présentation de l'étude de commercialité proposée par la CCI auprès des professionnels et des consommateurs
- Relance de la dynamique Georges fait son chaud