

**PROCES-VERBAL CONSEIL MUNICIPAL****MARDI 15 AVRIL 2025**Date de convocation du conseil municipal : 10.04.2025Nombre de conseillers municipaux : En exercice : 14 Présents : 11 Votants : 13Présidente : Christine GALILEIPrésents : Christine GALILEI, René SALEMBIER, Stéphane CORGIER, Gaëlle COUBLE, J-Marc DURDILLY, J-Michel GARNIER, J-François LACROIX, Rodolphe LERISSEL, Romain MAYNARD, Isabelle TICHIT-WUCHER, Yohel MOREAUAbsents : Sophie MAGNARD : pouvoir à Romain MAYNARD, Marc DUCROS : pouvoir à Christine GALILEI, Sylvie VIGNON,Secrétaire de séance : J-François LACROIX

\*\*\*\*\*

**1/ Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 1<sup>er</sup> avril 2025**Le Procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> avril est adopté à l'unanimité.**2/ Souscription d'un prêt à court terme pour le préfinancement du FCTVA dans le cadre des travaux de réhabilitation de la mairie :****Délibération 2025-23**Mme le Maire expose qu'afin de financer les travaux de réhabilitation de la mairie, il convient dans 1<sup>er</sup> temps de souscrire un prêt à court terme pour le préfinancement du FCTVA.

Une consultation a été lancée auprès de 3 banques, et a reçu les propositions suivantes :

Banque	Crédit Mutuel	Caisse d'Epargne 1	Crédit Agricole	Caisse d'Epargne 2
Montant emprunté	125 000.0 €	125000	125 000.0 €	125 000.00 €
durée prêt	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
taux intérêt	3.20%	2,75%	2.93%	2,80%
Périodicité	Trimestriel	Trimestriel	Annuel	Annuel
Frais dossier	250.00 €	200.00 €	380.00 €	200.00 €

Vu le résultat de la consultation, il est proposé de contracter avec la Caisse d'Epargne aux conditions suivantes :

<b>Montant emprunté</b>	125 000 €
<b>Durée totale</b>	2 ans
<b>Nombre échéances</b>	2
<b>Taux intérêt</b>	2.80%
<b>Périodicité annuelle</b>	Annuelle
<b>Base de calcul des intérêts</b>	30/360
<b>Mode amortissement</b>	In fine
<b>Départ amortissement</b>	Jour du versement intégral des fonds
<b>Frais dossier</b>	200 €
<b>Remboursement anticipé total</b>	Possible à toute date sans indemnité
<b>Versement des fonds</b>	En une fois, au plus tard le 04/07/2025
<b>Montant total des intérêts</b>	7 000 €

Après avoir délibéré, le conseil municipal, à l'UNANIMITE :

- ❖ CHOISIT de souscrire un emprunt de 125 000€ auprès LA CAISSE D'EPARGNE, aux conditions ci-dessus exposés, et autorise à Mme le Maire signer le contrat et tous documents y afférent.

### **3/ Offres d'achat bâtiment ancienne boulangerie**

### **Délibération 2025-24**

Sabrina RABIN, agent immobilier du cabinet PIETRAPOLIS, a transmis 2 offres d'achat du bâtiment de l'ancienne boulangerie :

- 1<sup>er</sup> offre de Mme K. S.

Cette personne fait une offre d'achat de 100 000€, aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention du permis de construire pour les travaux suivants : créations d'ouvertures en façade et en toiture et modification de la façade coté boulangerie, remplaçant la vitrine par une porte et deux fenêtres.
- Autorisation de changement de destination des locaux commerciaux et de la grange en appartements habitables.
- Obtention de la déclaration préalable de travaux pour l'ensemble des modifications envisagées.
- Réparation par le propriétaire de la fuite de la toiture débarrassage complet à l'intérieur du bien.

Son projet est de transformer ce bien en 7 appartements, en proposant différents types d'appartement ce qui permettra de répondre à la demande croissante de logements abordables qui contribue à la vitalité du village.

Ce potentiel acquéreur va procéder à une demande de financement pour l'achat du bien, et indique avoir déjà obtenu un accord verbal de la part de sa banque à ce sujet. Il précise que, dans le cas où le financement ne serait pas validé, il est en mesure de régler la totalité du montant en comptant.

- 2eme offre Mme F. J. et M. K. R. – en SCI

Au nom de leur SCI, ces potentiels acquéreurs font une offre d'achat de 130 000€ , aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un prêt pour l'acquisition de 130 000€ et une enveloppe travaux de 172 500 €
- Obtention des autorisations de permis de construire et/ou demande préalable de travaux ainsi que du changement de destination partiel du RDC en habitation.

Leur projet est de diviser cet immeuble en 6 lots, dont 5 logements et un local commercial composé comme ceci :

- Au rez de chaussée un local commercial (lot 1) où j'installerais un studio de photographie sur rendez-vous uniquement, un appartement de 41,5m<sup>2</sup> avec une chambre (lot 2), ainsi qu'un second appartement de 53m<sup>3</sup> avec une chambre (lot 3).
- Au premier étage, un Appartement de 93,4m<sup>2</sup> avec trois chambres, voir un salon indépendant et deux chambres (lot 4), ainsi qu'un second de 50m<sup>2</sup>, où nous voyons éventuellement une mezzanine dans le temps pour agrandir la surface au sol (lot 5).
- Au dernier étage un appartement de 106m<sup>2</sup> (lot 6)

Les extérieurs seront aménagés pour que chaque lot ait une place de stationnement prévue. (Plan fourni et présenté en séance)

Un courtier financier suit ce dossier pour l'obtention du prêt et leur a assuré la viabilité du projet. Les loyers estimés cumulés de ce bien apporteraient un montant couvrant la totalité du crédit.

\*\*\*

Ces 2 offres ont été présentés à la commission bâtiment finances le 7 avril 2025, qui a retenu la 2<sup>nd</sup>e offre de 130 000€. Mme le Maire et les adjoints ont ensuite reçu ces potentiels acquéreurs le 8 avril 2025.

Mme le Maire propose ainsi au conseil de valider la seconde offre, au prix de 130 000€. Elle précise que les frais de rémunération de l'agence immobilière sont de 7 000€ à la charge du vendeur, et viendront en déduction du montant de la vente. De plus des travaux devront être réalisés pour désamianter et enlever le four et des cuves a fioul. Des régularisations de cadastre doivent être prévus avec le propriétaire voisin. Un sujet d'eau pluviale doit également être étudié.

\*\*\*

Vu l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales prévoyant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens ;

Vu l'article L 2122-21 du code général des collectivités territoriales prévoyant que le maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal ;

Vu la délibération n° 2023-23 du 31 mai 2023 décidant l'aliénation de l'immeuble dit « ancienne boulangerie » sis 28 route d'Amplepuis- 69870 St Just d'Avray, cadastré AB9- AB14, et appartenant au domaine privé communal ;

Considérant l'offre d'acquisition, formulée par Mme Fanny JEANJEAN et Kevin RIPORETO- SCI La Chouette habitation reçue en mairie le 31 mars 2025, au prix de 130 000€ ;

Après avoir entendu l'exposé de Mme le maire, le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'UNANIMITE:

- ❖ APPROUVE la vente du bâtiment dit « ancienne boulangerie » sis 28 route d'Amplepuis- 69870 St Just d'Avray, cadastré AB9- AB14, au prix énoncé ci-dessus de 130 000€;
- ❖ AUTORISE Mme le maire à réaliser cette vente aux prix et conditions précitées et à signer toutes les pièces nécessaires à la vente ;

## **4/ Demande de subvention dans le cadre des appels à projets LEADER de la Région pour les sentiers touristiques des 3 forêts**

**Délibération 2025-25**

Cette délibération annule et remplace la délibération n° 2025-22 du 1<sup>er</sup> avril 2025.

La candidature commune de la Communauté de communes des Monts du Lyonnais (CCMDL), de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR), de la Communauté de communes Saône Beaujolais (CCSB) et du Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL) à la programmation LEADER (liaison entre action de développement de l'économie rurale) 2023/2027 a été retenue par la Région Auvergne-Rhône Alpes, autorité de gestion, et notifiée le 5 mai 2023.

L'animation étant assurée par chaque territoire, la COR peut solliciter des financements du FEADER (Fonds européen agricole pour le développement rural) du programme LEADER (mesure 19.4) pour les dépenses d'animation du dispositif. Les communes de la COR peuvent elles aussi solliciter un financement du FEADER du programme LEADER.

Le projet « Sentier touristique des 3 forêts » est porté par la commune de Saint-Just-d'Avray pour les 3 communes de Ronno, Saint Appolinaire et St Just d'Avray. Mme le Maire propose de déposer une demande de subvention dans le cadre des appels à projets LEADER pour ce projet.

Elle présente le plan de financement :

Dépenses		Recettes		%
ONF Panneaux	19 404.00 €	Subvention Département	5 260.76 €	23.00%
Fourniture pour la pose de panneaux	1 107.23 €	Subvention LEADER	11 436.45 €	50.00%
Gravure sur panneaux	615.00 €	Autofinancement	6 175.68 €	27.00%
Table de pique-nique	1 746.66 €			
<b>TOTAL</b>	<b>22 872.89 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>22 872.89 €</b>	<b>100.00%</b>

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'UNANIMITE :

- ❖ AUTORISE Mme le Maire à porter le projet « Sentier touristique des 3 forêts » et à signer la convention afférente avec les communes de Ronno et Saint-Apollinaire.
- ❖ SOLLICITE le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) dans le cadre de la programmation LEADER.
- ❖ VALIDE le plan de financement de l'opération « Sentier touristique des 3 forêts » sollicitant la subvention du fonds LEADER.
- ❖ DECIDE de prendre en charge par l'autofinancement les dépenses de l'action en cas de financements externes inférieurs au prévisionnel
- ❖ DIT que les crédits sont inscrits au budget 2025.
- ❖ MANDATE Madame de Maire ou son représentant pour signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente décision.

## 5/ Questions et Informations diverses

Afin de garantir la santé publique et d'éviter la prolifération des nids de frelons asiatiques, des pièges ont été achetés pour un coût de 265 euros. Ils seront installés avant le 15 mai par les agents techniques en présence de Nicolas Paillason, référent sur notre commune nommée par le GDS. Un suivi sera ensuite réalisé par nos soins.

Le samedi matin 5 juillet sera organisé avec le comité Village l'accueil des nouveaux arrivants. Il est prévu de le faire à la bibliothèque car il suivra la remise des livres « bébé lecteurs » aux bébés de l'année des années précédentes.

Des producteurs locaux et des associations seront présents Place du Souvenir. Une visite du chantier de la mairie est à l'étude, elle se déroulera de 10h00 à 11h00 ouvert aux administrés sur inscription. On retrouvera le programme de cette matinée dans la plume des chouettes distribuées fin mai.

**Prochain conseil municipal :** 15 mai 2025

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à : 21h30

Le secrétaire de séance  
Jean-François LACROIX



Le Maire,  
Christine GALILEI


