



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE

DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 3 AVRIL 2025

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 3 avril à 20 heures 00, le conseil municipal dûment convoqué le 27 mars s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Madame Dominique RABELLE, maire.

Sont présents : Dominique RABELLE, maire,

Adrien MAZERAT, Fabienne DELHUMEAU-JAUD, Patrick LIVENAIS, Jacqueline COUSSY, Corinne LEROLLE, Philippe SIMONAUD, Grégory POITOU, adjoints ; Catherine RASPI, Patrick BOUYER, Lisiane PELOU, Dominique PRIVAT, Christophe CAVEL, Bruno DEUIL, Patricia PETIT-DODIN, Yannick MORANDEAU, Marie-Anne ROUET, Sylvain NOUET, Jean-Pierre LLAU, conseillers municipaux.

Ont donné procuration : Françoise DODIN, conseillère municipale, qui a donné procuration à Jacqueline COUSSY, adjointe, Laëtitia CHAGUÉ, conseillère municipale, qui a donné procuration à Fabienne DELHUMEAU-JAUD, adjointe, Éric PROUST, conseiller municipal, qui a donné procuration à Yannick MORANDEAU, conseiller municipal.

Absents : Jean-Luc BUTEUX, Sandra LAMY, Carole LALLEMAND, Frédérique VITRAC, Cathy STEINBACH, conseillers municipaux.

Formant la majorité des membres en exercice.

Est désigné secrétaire de séance en application de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales : Adrien MAZERAT

Nombre de conseillers en exercice : 27

Nombre de conseillers présents : 19

Nombre de votants : 22

L'ordre du jour est le suivant :

1° - **Procès-Verbal de la dernière séance du 17 mars 2025**

2° - **Compte rendu des dernières décisions prises par le maire agissant en vertu de délégations du conseil municipal**

3° - **Délibérations**

3-1 Affaires générales

21-2025 Travaux de réaménagement du bourg et du port de Boyardville - Bilan de concertation préalable à l'obtention des autorisations

22-2025 Instauration du régime de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme et de la déclaration préalable soumise à l'enregistrement

23-2025 Enfance jeunesse - Convention insularité avec l'Éducation Nationale 2024/2026 - Autorisation de signature

3-2 Affaires budgétaires, économiques et financières

24-2025 Instruction budgétaire et comptable M57 - Taux de fongibilité des crédits 2025

25-2025 Vote du budget primitif principal de l'exercice 2025

26-2025 Subventions 2025 aux associations - Budget Primitif Principal

27-2025 Subventions 2025 aux établissements publics et collectivités territoriales - Budget Primitif Principal

28-2025 Vote des taux de la fiscalité directe locale pour l'année 2025

29-2025 Constitution provision comptable pour dépréciations des actifs circulant sur le budget principal

30-2025 Modification de l'autorisation de programme et des crédits de paiements (AP/CP) - Gymnase et pas de tir à l'arc (2023-2025)

31-2025 Vote d'une autorisation de programme et des crédits de paiements (AP/CP) - Voirie Rue de la Fontaine (2025-2026)

32-2025 Convention triennale de prestation de services pour la mise à disposition du système d'information territorial Marennes-Oléron à la commune

3-3 Affaires patrimoniales

33-2025 Acquisition de la parcelle ES n° 76 - Lieu-dit "Les Plantes" (Consorts ATTOU)

4° - **Questions diverses**

NB : ces questions diverses ne donnent pas lieu à la prise de délibérations au sens juridique du terme. Elles consistent en des communications, informations, etc.

Madame le maire indique à l'assemblée que le dossier n° 23-2025 "Enfance jeunesse - Convention insularité avec l'Éducation Nationale 2024/2026 - Autorisation de signature" inscrit à l'ordre du jour ne pourra être mis en

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

discussion, venant tout juste d'apprendre que le projet de convention évoqué n'avait finalement pas reçu l'aval définitif de l'Éducation Nationale.

1° - PROCÈS-VERBAL DE LA DERNIÈRE SÉANCE DU 17 MARS 2025

Le procès-verbal de la dernière séance du 17 mars 2025 ne faisant l'objet d'aucune remarque particulière, est adopté à l'unanimité de ses membres présents et représentés.

2° - COMPTE RENDU DES DERNIÈRES DÉCISIONS PRISES PAR LA MAIRE AGISSANT EN VERTU DE DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal prend acte des dernières décisions de madame le maire agissant par délégations de l'assemblée délibérante.

2.1 Délégation n° 4 : *"Prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés publics et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget".*

2.1.1 Décision n° 2025-42-1.1.19 du 11 mars 2025 portant modification de marché n° 1 en plus-value de 19 485,74 € HT au marché n° 2023-20 GYM pour les travaux de construction d'un gymnase et réhabilitation d'un pas de tir à l'arc (Lot n° 11 "Menuiseries intérieures") conclu avec l'EURL BMS 17 de JONZAC (17500), en portant ainsi le montant à 384 923,71 € HT (461 908,45 € TTC).

2.1.2 Décision n° 2025-45-1.1.19 du 17 mars 2025 portant modification de marché n° 2 en moins-value de 5 642,80 € HT au marché n° 2023-15GYM pour les travaux de construction d'un gymnase et réhabilitation d'un pas de tir à l'arc (Lot n° 14 "Peinture") conclu avec la SAS SOCIÉTÉ POITEVINE DE PEINTURE (SPP) de MIGNE-AUXANCES (86440), en ramenant ainsi le montant à 22 456,12 € HT (26 947,34 € TTC).

2.1.3 Décision n° 2025-46-1.1.19 du 17 mars 2025 portant modification de marché n° 2 en plus-value de 870,53 € HT au marché n° 2023-18GYM pour les travaux de construction d'un gymnase et réhabilitation d'un pas de tir à l'arc (Lot n° 17 "Électricité") conclu avec la SAS ALLEZ de ROCHEFORT (17300), en portant ainsi le montant à 146 105,71 € HT (175 326,86 € TTC).

2.2 Délégation n° 5 : *"Décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans"*

2.2.1 Décision n° 2025-41-3.5.3 du 10 mars 2025 portant signature d'une convention d'occupation temporaire du domaine public à des fins commerciales pour l'exploitation économique de l'emplacement n° 1 de 9 m² du marché couvert de Domino appartenant à la commune, avec la société l'"EARL LA BELLE DES MARAIS" de BOURCEFRANC-LE-CHAPUS (17560) pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 1 512,00 € payable en deux fractions égales les 1^{er} avril et 1^{er} octobre 2025.

2.2.2 Décision n° 2025-43-3.5.3 du 12 mars 2025 portant signature d'une convention d'occupation temporaire du domaine public à des fins commerciales pour l'exploitation économique de l'emplacement n° 9 de 18 m² du marché couvert de Domino appartenant à la commune, avec la société SARL "Poissonnerie NÉGRE" de LE CHATEAU-D'OLÉRON (17480) pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 3 024,00 € payable en deux fractions égales les 1^{er} avril et 1^{er} octobre 2025.

2.2.3 Décision n° 2025-44-3.5.3 du 13 mars 2025 portant signature d'une convention d'occupation temporaire du domaine public à des fins commerciales pour l'exploitation économique de l'emplacement n° 6 de 4 m² du marché couvert de Boyardville appartenant à la commune, avec la "SAS À L'EMPORTER" de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON (17190) pour la période comprise entre le 1^{er} avril et le 31 décembre 2025 moyennant une redevance annuelle de 672,00 € payable en deux fractions égales les 1^{er} avril et 1^{er} octobre 2025.

2.3 Délégation n° 7 : *" De créer, modifier ou supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux"*

2.3.1 Décision n° 2025-48-7.1.5 portant signature d'une convention de mandat pour l'encaissement des droits de stationnement par téléphone mobile de la régie du parking dit du port à sec de Boyardville avec la société EASYPARK SAS de METZ (57070).

2.4 Délégation n° 8 : *"Prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières"*

2.4.1 Décision n° 2025-49-6.4.1 du 25 mars 2025 portant renouvellement d'une concession dans le cimetière communal pour une durée de quinze ans à Monsieur TSCHANN Jean-Claude.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON**Séance du conseil municipal du 3 avril 2025**

2.4.2 Décision n° 2025-50-6.4.1 du 25 mars 2025 portant délivrance d'une nouvelle concession trentenaire de terrain dans le cimetière communal à Monsieur et Madame BÉCHÉ André et Brigitte.

2.4.3 Décision n° 2025-51-6.4.1 du 25 mars 2025 portant délivrance d'une nouvelle concession trentenaire de terrain dans le cimetière communal à Monsieur MOUILLEAU Laurent.

2.5 Délégation n° 15 : *"Exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme que la commune en soit titulaire ou délégataire, et lorsque la commune en est titulaire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code"*.

¹ En application de l'article L 2122-23 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le maire rend compte des décisions relatives à l'exercice des droits de préemption défini par le code de l'urbanisme en vertu de la délégation reçue du conseil municipal à chacune des réunions obligatoires de celui-ci. Suivant l'article L 2121-7 du même code, « le conseil municipal se réunit au moins une fois par trimestre ». Il en résulte que le maire est tenu de procéder à une information récapitulative des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et des décisions de préemption ou de non préemption à chacune des réunions obligatoires du conseil municipal.

Dossier	Réf cadastrale	Adresse	Nom du/des vendeurs	Prix de cession	Date renonciation
17 337 25 0 029	CR 588	597 B rue Nationale à Chéray	SCI LA GARDE	70 000,00€	07/03/2025
17 337 25 0 030	EN 338	17 rue du Vieux Puits à Domino	MENANT Jacques	108 000,00€	07/03/2025
17 337 25 0 031	CP 408-423	135 chemin de l'Porte Rouge à Chéray	MOREAU Jacques	225 000,00€	07/03/2025
17 337 25 0 032	CY 499-96	246 rue de Rabaine à Chéray	Cts LORAILLERE	340 000,00€	17/03/2025
17 337 25 0 033	AM 136-182-288-336	120 rue de la Fontaine	DAVID Gilles	156 500,00€	17/03/2025
17 337 25 0 034	BR 1689-1691	511 rue de la ouarde à Sauzelle	SEGUIN Willy	225 000,00€	17/03/2025
17 337 25 0 035	EP 319-851	159 rue chez Berthe à Chaucre	SCI Les Filles	223 000,00€	17/03/2025
17 337 25 0 036	AT 209-23-24-302	166 rue de l'Océan à Foulerot	LAGARDE Nathalie	220 000,00€	17/03/2025
17 337 25 0 038	ZY 37	Touche Bois	DUCHAUBENEIX née CHRISTE Paulette	1 071,00€	Renonciation à la demande de préemption CD 17 le 20/03/2025
17 337 25 0 039	AH 108	La Motte à Videau	BALZARETTI Maryvonne	841,00€	Renonciation à la demande de préemption CD 17 le 20/03/2025
17 337 25 0 040	DO 440	Marais de la Casse	COLIN Philippe	290 000,00€	17/03/2025
17 337 25 0 041	BR 117-1363	Rue de la Chapelle à Sauzelle	BERNARD Henri	260 000,00€	17/03/2025
17 337 25 0 042	CP 380-459	Impasse des Bleuets à Chéray	ORSONI Antoine ORSONI Elena	145 000,00€	20/03/2025

2.6 Délégation n° 25 : *"De demander à tout organisme l'attribution de subventions, étant précisé que cette délégation est une délégation générale et concerne toute demande en fonctionnement et en investissement, quels que soient la nature de l'opération et le montant prévisionnel de la dépense subventionnable"*.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

2.6.1 Décision n° 2025-40-7.5.1 du 6 mars 2025 portant demande de subvention au conseil départemental de la Charente-Maritime pour le remplacement de rideaux de fer au marché couvert de Boyardville d'un coût estimé de 5 849,25 € HT, soit une subvention attendue de 1 169,85 € (20 % du montant HT de l'opération) via son fonds départemental d'aide pour la revitalisation des communes de moins de 5 000 habitants.

2.6.2 Décision n° 2025-47-7.5.1 du 18 mars 2025 portant demande de subvention auprès du conseil départemental de la Charente-Maritime pour l'aménagement paysager des abords du gymnase du Trait d'Union d'un coût estimé de 4 481,35 € HT, soit une subvention attendue de 1 344,41 € (30 % du montant HT de l'opération) au titre de son fonds de concours Oléron 2035 (axe 1).

3° - DÉLIBÉRATIONS

3-1 Affaires générales

21-2025 : TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT DU BOURG ET DU PORT DE BOYARDVILLE - BILAN DE CONCERTATION PRÉALABLE À L'OBTENTION DES AUTORISATIONS

Rapporteur : Madame le maire

Considérant le code de l'environnement et notamment ses articles L121-15-1 à L121-21, et L122-1, L181-1 et suivants,

Considérant le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et R103-1,

Considérant le code général des collectivités territoriales,

Considérant la reprise en gestion directe par le département du port de La Perrotine le 1^{er} janvier 2019,

Considérant le transfert du port de plaisance de Boyardville, de la commune de Saint-Georges-d'Oléron au département, à compter du 1er janvier 2021 ;

Considérant l'arrêté préfectoral n° 21-RSL-01 du 25 janvier 2021 portant transfert de gestion des espaces amont et aval du port chenal de La Perrotine au profit du département ;

Considérant la volonté du département de réorganiser l'occupation portuaire afin de rationaliser les espaces, faciliter la cohabitation des différentes activités, éviter les conflits d'usage et renforcer le rôle des activités maritimes dans l'animation du site portuaire de Boyardville ;

Considérant que par délibération n° 404 du 15 décembre 2022, l'assemblée départementale a décidé de voter une nouvelle Autorisation de Programme de 36 M€ pour permettre le financement du programme prévisionnel d'investissement des ports relevant de la régie des ports départementaux ;

Considérant l'inscription du projet de réaménagement du port de Boyardville dans le Programme pluriannuel d'investissement susmentionné ;

Considérant le souhait de la commune de requalifier les espaces publics lui incombant, en cohérence et en continuité avec les aménagements projetés sur le port ;

Considérant que le projet porté conjointement par le département et la commune, relève de la notion d'opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme et est donc soumis de ce fait à concertation préalable au titre des articles L103-2 et R103-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant la délibération de la commission permanente du conseil départemental de la Charente-Maritime n° 2023-06-23-64 du 23 juin 2023, définissant les modalités de la concertation préalable ;

Considérant que les modalités de la concertation préalable ont été respectées,

Considérant que la concertation préalable s'est tenue du 02 mai 2024 au 27 septembre 2024, que 9 avis papiers ont été formulés. Les thématiques abordées dans les avis portaient majoritairement sur le stationnement des véhicules et la circulation au sein du bourg, ainsi que la problématique de gestion des déchets ;

Considérant que l'assemblée délibérante de la commune doit délibérer pour prendre acte du bilan de la concertation préalable annexé à la présente délibération ;

Considérant que la concertation préalable permet d'entendre les avis et ainsi d'améliorer le projet qui sera soumis à enquête publique dans le cadre de l'autorisation environnementale ;

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- **DE PRENDRE ACTE** du bilan et de la concertation préalable menée, tel qu'annexé à la présente délibération.

22-2025 : INSTAURATION DU RÉGIME DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS DE TOURISME ET DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE SOUMISE À ENREGISTREMENT

Rapporteur : Madame le maire

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-1 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.631-7 et suivants,

Vu le code du tourisme, notamment les articles L.324-1-1 et suivants et D. 324-1 et suivants,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), articles 16 et 18,

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et précisant les agglomérations concernées,

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Considérant que la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi "Le Meur", visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, a pour objectif de renforcer le contrôle des locations de courte durée de logements meublés à des fins touristiques ;

Considérant que la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON à l'instar des 8 communes composant la communauté de communes de l'île d'Oléron, a été inscrite par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 sur la liste des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;

Considérant qu'en 2023, les meublés de tourisme représentaient 27,6 % de la capacité d'offre d'hébergement touristique (17 % pour l'année 2017) sur l'île d'Oléron ;

Considérant que les études réalisées démontrent une augmentation significative du nombre de meublés touristiques sur l'île d'Oléron (+ 54% d'annonces de meublés de tourisme entre 2018 et 2023), avec une accélération du nombre d'annonces disponibles sur les deux dernières années post-covid ;

Considérant qu'à l'échelle communale, l'offre de meublés de tourisme représente sur SAINT-GEORGES-D'OLÉRON, environ 609 logements du parc de logements disponibles à la location plus de 120 jours par an ;

Considérant que ce chiffre traduit une augmentation continue depuis 2016 (environ 106 logements du parc de logements disponibles à la location plus de 120 jours par an en 2016) ;

Considérant qu'il en résulte une diminution du nombre de logements disponibles mais aussi une hausse des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux ;

Considérant que la multiplication des locations saisonnières pour des séjours de courte durée dans des locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements locatifs permanents sur la commune ;

Considérant que les élus locaux sont conscients des difficultés d'accès au logement pour les salariés et habitants permanents de l'île d'Oléron et souhaitent poursuivre leur engagement afin de contribuer à restaurer l'équilibre social, économique et humain du territoire communal et intercommunal ;

Dans ce contexte, il est nécessaire de réguler les locations de meublés touristiques de courte durée en réglementant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ;

En premier lieu, il convient d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les personnes physiques et les personnes morales sur le fondement de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;

Le règlement prévoit notamment :

- Un régime d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire, pour les personnes physiques et les personnes morales, dans la limite de quatre autorisations par propriétaire (un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus de quatre autorisations de changement d'usage).

La demande d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire sera obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires et au-delà de 120 nuitées par an pour les résidences principales.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

L'autorisation sera délivrée à titre temporaire pour une durée de 4 ans, renouvelable pour la même durée par reconduction expresse.

- L'octroi des autorisations dans la limite d'un quota d'autorisations temporaires fixé à 670 autorisations temporaires de changement d'usage sur le territoire de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON afin de limiter le phénomène de professionnalisation des loueurs et contribuer à maintenir le caractère résidentiel des logements.

Lorsque les plafonds seront atteints, plus aucune autorisation temporaire ne pourra être attribuée tant que des places ne seront pas libérées.

Les autorisations de changement d'usage seront accordées en fonction des critères suivants :

- l'ancienneté des meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie en application du II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme et/ou la déclaration préalable soumise à enregistrement (en cas de renouvellement) ;
- les meublés de tourisme exploités pour lesquels les propriétaires ont dûment acquitté la taxe de séjour instaurée,
- les meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une décision de classement prononcée par un organisme agréé ou accrédité ;
- la qualité de services du bien mis à disposition (entretien et bon état de fonctionnement du bien, disponibilité de l'hôte, réactivité et satisfaction des réponses apportées à l'hôte ...).

Le règlement de changement d'usage ci-après annexé décrit la procédure de sélection des candidats qui présente des garanties de publicité et de transparence.

- Le principe de sécurité juridique conduit à instituer une entrée en vigueur différée du présent règlement afin de laisser un temps nécessaire aux propriétaires de se mettre en conformité avec celui-ci.

En deuxième lieu, il convient d'instaurer la procédure de déclaration préalable soumise à numéro d'enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme (résidence principale et résidence secondaire) afin de disposer de données actualisées et de contrôler le respect de la réglementation par les propriétaires et par les annonceurs ;

Une plateforme de téléservice permettra aux pétitionnaires d'effectuer leur demande de numéro d'enregistrement qui devra figurer sur toutes les annonces de location.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- **D'INSTAURER** l'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le fondement de l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation.
- **D'APPROUVER** le règlement de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires de changement d'usage.
- **D'APPROUVER** l'instauration de la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme.
- **DE METTRE EN ŒUVRE** la procédure d'enregistrement de la déclaration des meublés de tourisme à compter du 1^{er} septembre 2025.
- **D'EXIGER** l'autorisation temporaire de changement d'usage à compter du 1^{er} janvier 2026 avec des demandes qui pourront être déposées à compter du 1^{er} septembre 2025.
- **DE DONNER** tout pouvoir à madame le maire pour signer tout document et accomplir toutes formalités nécessaires au règlement de ce dossier.



Règlement communal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaires des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Titre I - Dispositions générales

Ces dispositions fixent des règles et principes communs. Elles sont applicables à l'ensemble des demandeurs sur la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON.

Article 1^{er} : Champ d'application et objet du règlement

1.1. La mise en location d'un local d'habitation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile caractérise un changement d'usage soumis à autorisation préalable du maire dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les autres changements d'usage ne sont pas soumis à autorisation.

1.2. Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage et leurs caractéristiques.

Les **autorisations de changement d'usage sont délivrées à titre temporaire**, tant aux propriétaires personnes physiques qu'aux personnes morales conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Dispenses d'autorisation

2.1. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du propriétaire, de son conjoint ou d'une personne à charge, celui-ci n'est pas tenu de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 jours de location par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Au-delà, le local ne répond plus à la définition de résidence principale et le propriétaire devra solliciter une autorisation avant toute nouvelle mise en location.

2.2. Le propriétaire est également dispensé de solliciter une autorisation préalable lorsque le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local d'habitation constituant sa résidence principale (chambres chez l'habitant, chambres d'hôte).

Article 3 : Changements d'usage prohibés

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé s'il entre en contradiction avec les engagements pris quant à l'utilisation du bien et, notamment :

- Les locaux conventionnés en application de l'article L831-1 et D.321-23 du code de la construction et de l'habitation,
- Les locaux ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat sauf engagement du propriétaire de rembourser les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas non plus accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné, notamment en application des articles L31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Respect du droit des tiers

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment du respect des stipulations du règlement de copropriété.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Si le local est situé dans un immeuble en copropriété, le demandeur doit justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage dans l'immeuble en produisant une déclaration sur l'honneur.

Le changement d'usage ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Le propriétaire du bien est responsable vis-à-vis des tiers et notamment de la commune des nuisances et/ou des dommages résultant de l'exploitation du local, sans préjudice des actions dont il dispose contre les personnes hébergées.

Article 5 : Respect des normes de décence, salubrité et sécurité et performance énergétique du logement

Le local faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage doit être conforme :

- aux règles d'hygiène et de salubrité des habitations prévues aux articles R.1331-14 et suivants du code de la santé publique,
- aux normes de décence déterminées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 soumet les meublés de tourisme au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation temporaire de changement d'usage devront présenter un DPE compris entre les classes A et E.

Sont exclus de ce dispositif de présenter un DPE compris entre les classes A et E, les meublés de tourisme déjà sur le marché et ayant fait déjà l'objet d'une déclaration en mairie à la date du 21 novembre 2024, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039, ainsi que les résidences principales loués au maximum 120 jours par an.

A partir du 1^{er} janvier 2034, l'ensemble des logements proposés à la location touristique devront répondre aux critères de classe A à D.

Article 6 : Nombre d'autorisations par propriétaire

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme peut être accordé dans la limite de quatre autorisations par propriétaire pour les biens qu'il détient sur le territoire de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON, qu'il s'agisse d'un propriétaire personne physique ou d'une personne morale.

Autrement dit, un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus de quatre autorisations de changement d'usage.

Sont pris en compte les autorisations portant sur des biens détenus en pleine propriété ou sur lesquels ledit propriétaire dispose de droits d'usufruit ou de droit indivis.

Pour les propriétaires individuels, le nombre maximal d'autorisations se calcule par foyer fiscal.

Article 7 : Plafonnement du nombre d'autorisations temporaires délivrées

En considération des données disponibles détaillant la situation du logement locatif sur le territoire de la commune, un nombre maximal d'autorisations temporaires pouvant être délivré sur le territoire de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON est fixé comme suit :

Le quota fixé par la présente délibération est de 670.

Lorsque les plafonds de location de meublés de tourisme seront atteints sur la commune, plus aucune autorisation ne pourra être attribuée tant que des places ne se seront pas libérées.

Article 8 : Mise en place du numéro d'enregistrement

En parallèle de la procédure de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation, la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON instaure le numéro d'enregistrement (n° à 13 chiffres) pour toutes les locations de meublés touristiques.

Les propriétaires de résidences principales et secondaires proposées à la location en tant que meublés de tourisme devront posséder un numéro d'enregistrement, préalablement à la mise en location du logement. Ce numéro pourra être obtenu en déposant leur déclaration préalable sur la plateforme de télédéclaration 3D ouest (<https://taxe.3douest/iledoleron.php>).

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Dès l'accomplissement de la procédure de télédéclaration, un accusé réception comprenant un numéro d'enregistrement sera délivré au déclarant. Ce dernier devra figurer sur les annonces mises en ligne par les plateformes de location.

Titre II – Dispositions applicables aux demandeurs

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement d'usage temporaires conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 : Autorisation de changement d'usage temporaire

Article 9.1. Conditions

Le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordé sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.

Article 9.2. Caractéristiques

L'autorisation est accordée au propriétaire pour une durée de **quatre ans** décomptée à partir de la date de la décision (dans la limite du nombre maximal d'autorisations fixé par le présent règlement).

L'autorisation est délivrée à titre personnel et est incessible. En cas de cession, sous quelque forme que ce soit, du local bénéficiaire de l'autorisation, l'autorisation devient caduque.

Article 9.3. Critères d'attribution

Les demandeurs sollicitant une autorisation, devront déclarer leur intention de louer leur local en location meublée de courte durée en remplissant le formulaire de demande d'autorisation dont le modèle est ci-annexé.

Les autorisations de changement d'usage temporaire seront accordées en fonction des critères suivants :

- l'ancienneté des meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie en application du II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme et/ou la déclaration préalable soumise à enregistrement (en cas de renouvellement) ;
- les meublés de tourisme exploités pour lesquels les propriétaires ont dûment acquitté la taxe de séjour instaurée par délibération n° 6 du 17 décembre 2014 de la communauté de communes et de sa dernière actualisation en date du 23 mai 2024 (délibération n° 3) ;
- les meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une décision de classement prononcée par un organisme agréé ou accrédité dans le cadre de la procédure visée aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- la qualité de services du bien mis à disposition (entretien et bon état de fonctionnement du bien, disponibilité de l'hôte, réactivité et satisfaction des réponses apportées à l'hôte ...)

A défaut de pouvoir être départagés par l'étude des précédents critères, l'ordre chronologique n'est déterminant qu'en cas d'égalité des demandeurs.

Article 9.4. Conditions de renouvellement

A l'issue du délai de 4 ans suivant la première autorisation, l'autorisation de changement d'usage est renouvelable pour la même durée par reconduction expresse.

Il appartient au demandeur de déposer un renouvellement de demande, au plus tôt six mois avant la fin de validité de l'autorisation initiale.

Il appartient au demandeur de tenir compte de la durée d'instruction de sa demande pour éviter l'interruption de son droit entre la fin de validité de l'autorisation initiale et le début de l'autorisation renouvelée. Toute demande formulée hors délai de validité sera assimilée à une nouvelle demande.

La demande de renouvellement comprend les mêmes éléments que la demande initiale et sera instruite dans les conditions du règlement en vigueur à la date du dépôt de la demande de renouvellement.

Article 9.5. Échéance de l'autorisation et délai de carence

A l'échéance de l'autorisation, le demandeur ne pourra plus louer son bien comme meublé de tourisme tant qu'il ne disposera pas d'une nouvelle autorisation.

Titre III – Modalités de dépôt de la demande et instruction

Article 10 : Instruction de la demande

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Article 10.1. Dépôt de la demande d'autorisation et délai d'instruction

La demande doit être formée par le propriétaire ou la personne qu'il a mandatée, par courrier adressé au maire ou par voie dématérialisée via la plateforme de télédéclaration 3D ouest (<https://taxe.3douest/iledoleron.php>).

Le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives listées en annexe du présent règlement. Un récépissé de dépôt est adressé au demandeur dans la semaine suivante.

Le dossier de demande est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas sollicité, dans le délai de deux mois à compter du dépôt du dossier, une demande de pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation de changement d'usage est de quatre mois suivant la réception du dossier complet.

Le défaut de réponse à l'issue de ce délai vaut autorisation tacite de changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est située l'immeuble.

Article 10.2. Modalités d'instruction

Si le nombre maximum de logements susceptibles d'obtenir une autorisation temporaire de changement d'usage n'est pas atteint à la date de réception d'un dossier complet et si l'autorisation ne peut être refusée pour une autre raison, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de quatre ans à compter de sa notification.

Si le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique est atteint, une décision de refus sera notifiée au pétitionnaire. Son dossier sera conservé et classé par le service compétent par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers complets de demandes d'autorisation.

Lorsque de précédentes autorisations sont devenues caduques et que le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique n'est plus atteint, il sera demandé par courrier ou courriel au propriétaire placé en première position sur la liste tenue par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers de demandes d'autorisation (la date retenue étant celle à laquelle le dossier déposé est complet), de confirmer sa demande.

En cas d'enregistrement de plusieurs dossiers complets à la même date, il sera procédé à la désignation du propriétaire placé en première position, sur cette liste, par tirage au sort via un logiciel.

A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en première position sur la liste d'attente, celui-ci dispose d'un délai de 28 jours calendaires pour y répondre en remplissant de nouveau un dossier complet. Passé ce délai, il sera considéré que le propriétaire renonce à sa demande de changement d'usage.

Article 11 : Changement d'usage assorti de travaux

L'article L.631-8 du code de la construction et de l'habitation indique lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

En raison de l'indépendance des législations applicables, à savoir les dispositions du code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage et celles du code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme, le demandeur devra compléter et joindre le formulaire de demande de changement d'usage à sa demande de permis de construire ou à sa déclaration préalable.

Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage.

Titre IV – Retrait et sanction

Article 12 : Fin et retrait de l'autorisation

L'autorisation de changement d'usage peut être retirée s'il est établi que les données sur lesquelles la demande a été instruite étaient erronées, que les conditions de délivrance ne sont pas réunies et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter, dans le cadre d'une procédure contradictoire, ses observations écrites ou orales.

Article 13 : Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, le propriétaire est passible :

- De **sanctions civiles** dans les conditions prévues à l'article L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à titre indicatif :

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. »

Des amendes civiles peuvent également être prononcées au titre de l'article L.324-1-1 du code du tourisme selon la nature des non-conformités.

- De **sanctions pénales** dans les conditions prévues à l'article L.651-3 du même code reproduit ci-dessous à titre indicatif :

« Quiconque a, [...], sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Titre V – Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Article 14 : Ouverture du guichet

14.1 : Les propriétaires d'un meublé ouvert à la location sur le territoire de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON, pourront déposer leur demande **à compter du 1^{er} septembre 2025** pour ce bien.

Les demandes seront traitées par ordre chronologique d'arrivée.

14.2 Liste d'attente

Il est précisé que toute demande arrivée après que le plafond ait été atteint sera inscrite sur liste d'attente par ordre chronologique d'arrivée.

Lorsque des places se seront libérées, il sera demandé aux propriétaires inscrits sur liste d'attente, par courrier ou courriel s'ils confirment leur demande. Leur silence pendant une période de 28 jours calendaires vaudra renonciation et retrait de la liste d'attente.

14.3 : Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter de son adoption par délibération n° 22-2025 du conseil municipal du 3 avril 2025.

Pour tous, l'autorisation de changement d'usage sera exigible pour la location d'un bien comme meublé de tourisme à compter du **1^{er} janvier 2026**.

La Maire de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON est chargée de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la commune et accessible sur son site internet.

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Local d'habitation : toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues au livre VI du code de la construction et de l'habitation.

Meublé de tourisme : villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. [art. L324-1-1 du code du tourisme].

Chambre d'hôte : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant (occupant d'une résidence principale) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petite déjeuner ...). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme. [art. L324-3 du code du tourisme].

Résidence principale : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. [art L324-1-1 code du tourisme et art. 2 de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs].

Usage et Changement d'usage : l'usage correspond à l'utilisation effective du bien. Le code de la construction et de l'habitation distingue deux usages : l'habitation et tout autre usage.

Le changement d'usage consistant à utiliser un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage est réglementé. Le fait de louer un local d'habitation comme meublé de tourisme, c'est-à-dire de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Autorisation de changement d'usage temporaire : autorisation délivrée à titre personnel pour une durée limitée d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. Le local concerné ne change pas de destination. Au terme de la durée de validité de l'autorisation (sauf autorisation de renouvellement), le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.

Foyer fiscal : le foyer fiscal est composé d'une ou plusieurs personnes : le contribuable, son conjoint si marié ou pacsé et les personnes à charges.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

ANNEXE 2 : PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE AVEC LA DEMANDE D'AUTORISATION

FORMULAIRE DE DEMANDE :

- Formulaire de demande d'autorisation préalable au changement d'usage, dûment complété et signé.

JUSTIFICATIF DE PROPRIÉTÉ :

- Pour une personne physique : Titre de propriété OU attestation de propriété OU dernier avis de taxe foncière du bien loué.
- Pour une personne morale : Copie des statuts OU extrait Kbis à jour.

AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE : *(si vous n'êtes pas propriétaire du bien loué)*

- Vous êtes mandataire : Copie d'un mandat de représentation
- Vous êtes locataire : Accord écrit du propriétaire

ATTESTATION DE CLASSEMENT : *(si le bien loué est classé)*

- Copie de la décision officielle de classement ou de la demande en cours

ATTESTATION DE RENOUVELLEMENT : *(le bien a déjà fait l'objet d'une autorisation préalable au changement d'usage et vous souhaitez renouveler cette dernière).*

- Copie de la précédente autorisation préalable au changement d'usage.

ATTESTATION DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE :

- Si le bien a fait l'objet d'une déclaration préalable avant le 21 novembre 2024 : Copie de la demande.
- Si le bien n'a pas fait l'objet d'une déclaration préalable avant le 21 novembre 2024 : Copie du Diagnostic de Performance Énergétique (D.P.E) (l'étiquette doit être comprise en A et E).

AUTRES DOCUMENTS : *(Facultatif)*

- Tout élément justifiant de la qualité de services du bien offert à la location (label, recommandation, avis des hôtes, formulaire satisfaction client, etc.).



CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Dossier reçu le :	_____
Dossier complet ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Demande d'éléments complémentaires faite le :	_____

DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE TEMPORAIRE D'UN LOCAL D'HABITATION EN MEUBLÉ TOURISTIQUE

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, il n'y a pas lieu de solliciter une autorisation de changement d'usage pour le louer durant de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Cette dispense n'est valable que si la durée de location n'excède pas 120 jours par an.

La présente demande est formulée à la suite de la mise en place du dispositif d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation, conformément aux dispositions des articles L631-7-1-A et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour remplir ce formulaire, reportez-vous au règlement applicable aux demandes d'autorisation de changement d'usage consultable sur le site internet de la plateforme de télédéclaration 3D ouest (<https://taxe.3douest.com/iledoleron.php>).

- Je dépose ma 1^{ère} demande d'autorisation (valable 4 ans). L'autorisation délivrée sera octroyée à titre personnel temporaire et incessible.
- Je dépose une demande de renouvellement concernant une autorisation précédemment délivrée (Joindre la copie de l'ancienne autorisation).
- Je confirme ma demande d'autorisation, le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location n'étant plus atteint.

IDENTITÉ DU DEMANDEUR		
Statut :	<input type="checkbox"/> Personne physique	<input type="checkbox"/> Personne morale (ex : SCI)
Identité :	Nom : Prénom :	Nom de la société : Numéro SIRET : Nom et Prénom du représentant :
Qualité du demandeur :	<input type="checkbox"/> Propriétaire *	<input type="checkbox"/> Autre (précisez) :
Adresse de la résidence principale ou du siège sociale :	N° Voie :	N° Voie :
	Code postal : Ville :	Code postal : Ville :
Téléphone :		
Email :		
Coordonnées du propriétaire (si différentes du demandeur) :		

*Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

SITUATION DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Adresse du meublé :	N° Voie : Code postal : Ville :	Bâtiment : Etage :
Référence cadastrale :	Parcelle n° :	Section n° :
Surface habitable (m ²) :		
Nombres de pièces (hors cuisine et salle de bains) :		
Étiquette DPE* (si requis) :	<input type="checkbox"/> Mon logement est concerné <input type="checkbox"/> Mon logement n'est pas concerné	
Date de mise en location touristique :		
Le bien est-il la résidence principale du demandeur ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Le local appartient-il à un bailleur social ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
L'immeuble est-il en copropriété ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, veuillez recopier la phrase ci-dessous : « J'atteste que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à la location du local visé ci-dessus en meublé de tourisme »	
Le logement est-il déjà classé en étoiles par un organisme accrédité COFRAC ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> En cours Si oui, veuillez joindre la décision de classement .	
Le logement mis en location doit être décent :	Veuillez recopier la phrase ci-dessous : « J'atteste que le logement mis en location est décent conformément aux normes de décence prévues par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 »	

*votre logement est concerné si le bien n'a fait l'objet d'aucune déclaration préalable en mairie avant le 21 novembre 2024

- J'atteste sur l'honneur et certifie exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.
- J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé réception.

Fait à Le

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Signature

RAPPEL : Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'exposent aux sanctions visées aux articles L.651-2 et L.651-3 du même code

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé et papier dans le but de traiter votre demande d'autorisation de changement d'usage et d'en assurer le suivi. L'autorisation accordée donnera lieu à une information auprès des services de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON en charge du suivi des numéros d'enregistrement et de la collecte de la taxe de séjour.

La collecte de ces données relève d'une obligation légale dans le cadre de la mise en œuvre du régime de l'autorisation de changement d'usage prévu par les articles L631-7-1-A et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément au Règlement européen sur la Protection des Données (RGPD), vous pouvez exercer vos droits (accès, information, opposition, rectification, effacement, limitation, portabilité) en contactant :

Par voie postale :

- La commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
262 rue de la République
CS 20020
17190 SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

- Par email, à l'adresse : mairie@saintgeorgesoleron.fr

- Ou encore le délégué à la protection des données : SOLURIS17, 2 rue des Rochers 17100 Saintes

RAPPEL DES PIÈCES À FOURNIR :

FORMULAIRE DE DEMANDE :

- Formulaire de demande d'autorisation préalable au changement d'usage, dûment complété et signé.

JUSTIFICATIF DE PROPRIÉTÉ :

- Pour une personne physique : Titre de propriété OU attestation de propriété OU dernier avis de taxe foncière du bien loué.
- Pour une personne morale : Copie des statuts OU extrait Kbis à jour.

AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE : *(si vous n'êtes pas propriétaire du bien loué)*

- Vous êtes mandataire : Copie d'un mandat de représentation
- Vous êtes locataire : Accord écrit du propriétaire

ATTESTATION DE CLASSEMENT : *(si le bien loué est classé)*

- Copie de la décision officielle de classement ou de la demande en cours

ATTESTATION DE RENOUVELLEMENT : *(le bien à déjà fait l'objet d'une autorisation préalable au changement d'usage et vous souhaitez renouveler cette dernière).*

- Copie de la précédente autorisation préalable au changement d'usage.

ATTESTATION DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- Si le bien a fait l'objet d'une déclaration préalable avant le 21 novembre 2024 : Copie de la demande.
- Si le bien n'a pas fait l'objet d'une déclaration préalable avant le 21 novembre 2024 : Copie du Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E) (l'étiquette doit être comprise en A et E).

AUTRES DOCUMENTS : (Facultatif)

- Tout élément justifiant de la qualité de services du bien offert à la location (label, recommandation, avis des hôtes, formulaire satisfaction client, etc.).

3-2 Affaires budgétaires, économiques et financières

24-2025 : INSTRUCTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE M57 - TAUX DE FONGIBILITÉ DES CRÉDITS 2025

Rapporteur : Madame le maire

Par délibération n° 54-2022 du 12 septembre 2022, la commune a validé la mise en place anticipée de la nomenclature M57 avec une mise en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2023.

L'instruction comptable et budgétaire M57 permet une plus grande souplesse puisqu'elle offre la faculté au conseil municipal de déléguer au maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% du montant des dépenses réelles de chacune des sections (cf. en ce sens article L.5217-10-6 du code général des collectivités territoriales).

Ce taux maximum de 7,5% s'entend par section budgétaire, il peut donc varier pour le fonctionnement et l'investissement.

Considérant que le taux de fongibilité des crédits doit être précisé dans le document budgétaire (Etat 1-B- modalité de vote du budget) et la délégation inscrite par délibération du vote du budget ou par délibération spécifique ;

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- **D'AUTORISER** madame le maire à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% du montant des dépenses réelles de chacune des sections (fonctionnement et investissement) du budget 2025.

- **D'AUTORISER** madame le maire à signer tous documents en ce sens.

25-2025 : VOTE DU BUDGET PRIMITIF PRINCIPAL DE L'EXERCICE 2025

Rapporteur : Madame le maire

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 1612-1 et suivants et L 2311-1 à L 2343-2,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M 57 applicable au budget communal,

Considérant les conditions de préparation du budget primitif et la répartition des crédits permettant de faire face, dans les conditions les meilleures, aux opérations financières et comptables de l'exercice à venir ;

Considérant le débat d'orientations budgétaires discuté en séance du conseil municipal en date du 17 mars 2025 (cf. en ce sens délibération n° 18-2025 du même jour) ;

Considérant le projet de budget primitif de l'exercice 2025,

Considérant la date limite de vote des budgets locaux fixée au 15 avril ou avant le 30 avril de l'année du renouvellement des organes délibérants¹ (art. L 1612-2 du code général des collectivités territoriales) ;

¹ Ces dispositions ne sont pas applicables quand le défaut d'adoption résulte de l'absence de communication avant le 31 mars à l'organe délibérant d'informations indispensables à l'établissement du budget. La liste de ces informations est fixée par décret. Dans ce cas, l'organe délibérant dispose de quinze jours à compter de cette communication pour arrêter le budget.

Entendu les observations de Yannick MORANDEAU sur les taux d'imposition et d'endettement par habitant,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 19 voix pour, 2 contre (Yannick MORANDEAU en son nom propre et au nom de Éric PROUST duquel il a reçu procuration) et 1 abstention (Marie-Anne ROUET) :

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

- D'ADOPTER le budget primitif de la commune de l'exercice 2025 arrêté comme suit :

01 - MAIRIE ST GEORGES D OLERON - Principal - BP - 2025

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET		II	
VUE D'ENSEMBLE DU BUDGET – VOTE ET REPORTS		A	
		DEPENSES	RECETTES
VOTE	Crédits d'investissement votés au titre du présent budget (y compris le compte 1068)	2 591 352,39	3 377 711,00
	+	+	+
REPORTS	Restes à réaliser de l'exercice précédent (RAR N-1) (1)	803 480,00	581 950,00
	001 Solde d'exécution de la section d'investissement reporté (1)	(si solde négatif) 564 828,61	(si solde positif) 0,00
	=	=	=
	Total de la section d'investissement (2)	3 959 661,00	3 959 661,00
		DEPENSES	RECETTES
VOTE	Crédits de fonctionnement votés au titre du présent budget	8 732 702,00	8 257 013,24
	+	+	+
REPORTS	Restes à réaliser de l'exercice précédent (RAR N-1) (1)	0,00	0,00
	002 Résultat de fonctionnement reporté (1)	(si déficit) 0,00	(si excédent) 475 688,76
	=	=	=
	Total de la section de fonctionnement (3)	8 732 702,00	8 732 702,00
		DEPENSES	RECETTES
	TOTAL DU BUDGET (4)	12 692 363,00	12 692 363,00

(1) A servir uniquement en cas de reprise des résultats de l'exercice précédent, soit après le vote du compte administratif, soit en cas de reprise anticipée des résultats.

Les restes à réaliser de la section de fonctionnement correspondent : en dépenses, aux dépenses engagées non mandatées et non rattachées telles qu'elles ressortissent de la comptabilité des engagements ; et en recettes, aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre et non rattachées.

Les restes à réaliser de la section d'investissement correspondent : en dépenses, aux dépenses engagées non mandatées au 31/12 de l'exercice précédent telles qu'elles ressortissent de la comptabilité des engagements ; et en recettes, aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre au 31/12 de l'exercice précédent.

(2) Total de la section d'investissement = RAR + solde d'exécution reporté + crédits d'investissement votés.

(3) Total de la section de fonctionnement = RAR + résultat reporté + crédits de fonctionnement votés.

(4) Total du budget = total de la section de fonctionnement + total de la section d'investissement.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

01 - MAIRIE ST GEORGES D OLERON - Principal - BP - 2025

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET	II
EQUILIBRE FINANCIER DU BUDGET – SECTION D'INVESTISSEMENT	C1

DEPENSES D'INVESTISSEMENT

Chap.	Libellé	Pour mémoire, budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1	Propositions nouvelles (2)	Vote de l'assemblée	TOTAL (= RAR + vote)
018	RSA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles (sauf le 204) (y compris opérations) (3)	108 229,00	34 000,00	20 900,00	20 900,00	54 900,00
204	Subventions d'équipement versées (y compris opérations) (3) (8)	195 464,00	108 800,00	337 100,00	337 100,00	445 900,00
21	Immobilisations corporelles (y compris opérations) (3)	1 078 897,00	280 900,00	256 352,00	256 352,00	537 252,00
22	Immobilisations reçues en affectation (y compris opérations) (3) (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours (sauf 2324) (y compris opérations) (3)	4 889 866,00	375 900,00	1 430 400,00	1 430 400,00	1 806 300,00
Total des dépenses d'équipement		6 272 456,00	799 600,00	2 044 752,00	2 044 752,00	2 844 352,00
10	Dotations, fonds divers et réserves	3 880,00	3 880,00	0,00	0,00	3 880,00
13	Subventions d'investissement (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	376 075,00	0,00	446 800,39	446 800,39	446 800,39
18	Cpte de liaison : affectation (BA,régie) (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des dépenses financières		379 955,00	3 880,00	446 800,39	446 800,39	450 680,39
45...	Chapitres d'opérations pour compte de tiers (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des dépenses réelles d'investissement		6 652 411,00	803 480,00	2 491 552,39	2 491 552,39	3 295 032,39

040	Opérations ordre transf. entre sections (7)	33 441,00		29 800,00	29 800,00	29 800,00
041	Opérations patrimoniales (7)	630 000,00		70 000,00	70 000,00	70 000,00
Total des dépenses d'ordre d'investissement		663 441,00		99 800,00	99 800,00	99 800,00

TOTAL	7 315 852,00	803 480,00	2 591 352,39	2 591 352,39	3 394 832,39
--------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

+					
D 001 SOLDE D'EXECUTION NEGATIF REPORTE OU ANTICIPE					564 828,61

=					
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT CUMULEES					3 959 661,00

(1) Voir état I-B pour la comparaison par rapport au budget précédent.

(2) Proposition formulée par le président pour l'exercice N.

(3) Hors dépenses imputées au chapitre 018.

(4) En dépenses, le chapitre 22 retrace les travaux d'investissement réalisés sur les biens reçus en affectation. En recette, il retrace, le cas échéant, l'annulation de tels travaux effectués sur un exercice antérieur.

(5) A servir uniquement lorsque la collectivité effectue une dotation initiale en espèces au profit d'un service public non personnalisé qu'elle crée.

(6) Seul le total des opérations pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail en IV-B5).

(7) DF 023 = RI 021 ; DI 040 = RF 042 ; RI 040 = DF 042 ; DI 041 = RI 041.

(8) Le chapitre 204 « Subventions d'équipement versées » est un chapitre globalisé regroupant les comptes 204 et 2324.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

01 - MAIRIE ST GEORGES D OLERON - Principal - BP - 2025

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET	II
EQUILIBRE FINANCIER DU BUDGET – SECTION D'INVESTISSEMENT	C1

RECETTES D'INVESTISSEMENT

Chap.	Libellé	Pour mémoire, budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1	Propositions nouvelles (2)	Vote de l'assemblée	TOTAL (= RAR + vote)
018	RSA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Subventions d'investissement (reçues) (sauf le 138) (3)	1 102 292,00	581 950,00	269 852,00	269 852,00	851 802,00
16	Emprunts et dettes assimilées (4)	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Immobilisations incorporelles (sauf le 204) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	Subventions d'équipement versées (3) (13)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Immobilisations corporelles (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Immobilisations reçues en affectation (3) (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours (sauf 2324) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des recettes d'équipement		2 102 292,00	581 950,00	269 852,00	269 852,00	851 802,00
10	Dotations, fonds divers et réserves (sauf 1068)	467 584,00	0,00	215 000,39	215 000,39	215 000,39
1068	Excédents de fonctionnement capitalisés (6)	554 059,78	0,00	786 358,61	786 358,61	786 358,61
138	Autres subventions invest. non transf. (3) (7)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Cpte de liaison : affectation (BA,régie) (8)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres immobilisations financières (3)	318 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024	Produits des cessions d'immobilisations	516 000,00	0,00	273 000,00	273 000,00	273 000,00
Total des recettes financières		1 855 643,78	0,00	1 274 359,00	1 274 359,00	1 274 359,00
45...	Chapitres d'opérations pour le compte de tiers (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des recettes réelles d'investissement		3 957 935,78	581 950,00	1 544 211,00	1 544 211,00	2 126 161,00

021	Virement de la section de fonctionnement (10)	740 000,00		823 500,00	823 500,00	823 500,00
040	Opérations ordre transf. entre sections (10) (11)	971 000,00		940 000,00	940 000,00	940 000,00
041	Opérations patrimoniales (10)	630 000,00		70 000,00	70 000,00	70 000,00
Total des recettes d'ordre d'investissement		2 341 000,00		1 833 500,00	1 833 500,00	1 833 500,00

TOTAL	6 298 935,78	581 950,00	3 377 711,00	3 377 711,00	3 959 661,00
--------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

R 001 SOLDE D'EXECUTION POSITIF REPORTE OU ANTICIPE	0,00
--	-------------

TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT CUMULEES	3 959 661,00
---	---------------------

Pour information :

Il s'agit, pour un budget voté en équilibre, des ressources propres correspondant à l'excédent des recettes réelles de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement. Il sert à financer le remboursement du capital de la dette et les nouveaux investissements de la collectivité.

AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL DÉGAGÉ PAR LA SECTION DE FONCTIONNEMENT (12)	1 733 700,00
--	---------------------

(1) Voir état I-B pour la comparaison par rapport au budget précédent.

(2) Proposition formulée par le président pour l'exercice N.

(3) Hors recettes imputées au chapitre 018.

(4) Sauf 165, 166 et 16449.

(5) En dépenses, le chapitre 22 retrace les travaux d'investissement réalisés sur les biens reçus en affectation. En recette, il retrace, le cas échéant, l'annulation de tels travaux effectués sur un exercice antérieur.

(6) Le compte 1068 n'est pas un chapitre mais un article du chapitre 10.

(7) Le compte 138 n'est pas un chapitre mais une subdivision du chapitre 13.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

01 - MAIRIE ST GEORGES D OLERON - Principal - BP - 2025

(8) A servir uniquement lorsque la collectivité effectue une dotation initiale en espèces au profit d'un service public non personnalisé qu'elle crée.

(9) Seul le total des opérations pour compte de tiers figure sur cet état (voir le détail en IV-B5).

(10) $DF\ 023 = RI\ 021$; $DI\ 040 = RF\ 042$; $RI\ 040 = DF\ 042$; $DI\ 041 = RI\ 041$.

(11) Les comptes 15, 29, 39, 49 et 59 peuvent figurer dans le détail du chapitre si la collectivité a opté pour le régime des provisions budgétaires, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

(12) Solde de l'opération $DF\ 023 + DF\ 042 - RF\ 042$ ou solde de l'opération $RI\ 021 + RI\ 040 - DI\ 040$.

(13) Le chapitre 204 « Subventions d'équipement versées » est un chapitre globalisé regroupant les comptes 204 et 2324.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

01 - MAIRIE ST GEORGES D OLERON - Principal - BP - 2025

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET	II
EQUILIBRE FINANCIER – SECTION DE FONCTIONNEMENT	C2

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Chap.	Libellé	Pour mémoire, budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1	Propositions nouvelles (2)	Vote de l'assemblée	TOTAL (= RAR + vote)
011	Charges à caractère général (3)	2 392 273,00	0,00	2 207 084,00	2 207 084,00	2 207 084,00
012	Charges de personnel et frais assimilés (3)	3 304 579,00	0,00	3 444 000,00	3 444 000,00	3 444 000,00
014	Atténuations de produits	95 185,00	0,00	86 810,00	86 810,00	86 810,00
016	APA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
017	RSA / Régularisations de RMI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	Autres charges de gestion courante (sauf 6586) (3)	1 135 505,00	0,00	1 082 308,00	1 082 308,00	1 082 308,00
6586	Frais fonctionnement des groupes d'élus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des dépenses de gestion courante		6 927 542,00	0,00	6 820 202,00	6 820 202,00	6 820 202,00
66	Charges financières	116 000,00	0,00	138 000,00	138 000,00	138 000,00
67	Charges spécifiques (3)	1 500,00	0,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
68	Dotations aux provisions, dépréciations (semi-budgétaires) (3)	10 000,00		10 000,00	10 000,00	10 000,00
Total des dépenses réelles de fonctionnement		7 055 042,00	0,00	6 969 202,00	6 969 202,00	6 969 202,00

023	Virement à la section d'investissement (4)	740 000,00		823 500,00	823 500,00	823 500,00
042	Opérations ordre transf. entre sections (4) (5)	971 000,00		940 000,00	940 000,00	940 000,00
043	Opérations ordre intérieur de la section (4)	0,00		0,00	0,00	0,00
Total des dépenses d'ordre de fonctionnement		1 711 000,00		1 763 500,00	1 763 500,00	1 763 500,00

TOTAL	8 766 042,00	0,00	8 732 702,00	8 732 702,00	8 732 702,00
--------------	---------------------	-------------	---------------------	---------------------	---------------------

+					
D 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE					0,00

=					
TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES					8 732 702,00

(1) Voir état I-B pour la comparaison par rapport au budget précédent.

(2) Proposition formulée par le président pour l'exercice N.

(3) Hors dépenses imputées aux chapitres 016 et 017.

(4) DF 023 = RI 021 ; DI 040 = RF 042 ; RI 040 = DF 042 ; DF 043 = RF 043.

(5) Les comptes 68 peuvent figurer dans le détail du chapitre si la collectivité a opté pour le régime des provisions budgétaires, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

01 - MAIRIE ST GEORGES D OLERON - Principal - BP - 2025

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET	II
EQUILIBRE FINANCIER – SECTION DE FONCTIONNEMENT	C2

RECETTES DE FONCTIONNEMENT

Chap.	Libellé	Pour mémoire, budget précédent (1)	Restes à réaliser N-1	Propositions nouvelles (2)	Vote de l'assemblée	TOTAL (= RAR + vote)
013	Atténuations de charges (3)	98 000,08	0,00	92 000,00	92 000,00	92 000,00
016	APA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
017	RSA / Régularisations de RMI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	Prod. services, domaine, ventes diverses	290 078,00	0,00	291 900,00	291 900,00	291 900,00
73	Impôts et taxes (sauf le 731)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
731	Fiscalité locale	5 948 890,00	0,00	6 082 005,00	6 082 005,00	6 082 005,00
74	Dotations et participations (3)	1 722 213,00	0,00	1 666 948,00	1 666 948,00	1 666 948,00
75	Autres produits de gestion courante (3)	74 300,00	0,00	93 360,24	93 360,24	93 360,24
Total des recettes de gestion courante		8 133 481,08	0,00	8 226 213,24	8 226 213,24	8 226 213,24
76	Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Produits spécifiques (3)	2 000,00	0,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
78	Reprises amort., dépréciations, prov. (semi-budgétaires) (3)	0,00		0,00	0,00	0,00
Total des recettes réelles de fonctionnement		8 135 481,08	0,00	8 227 213,24	8 227 213,24	8 227 213,24

042	Opérations ordre transf. entre sections (4) (5)	33 441,00		29 800,00	29 800,00	29 800,00
043	Opérations ordre intérieur de la section (4)	0,00		0,00	0,00	0,00
Total des recettes d'ordre de fonctionnement		33 441,00		29 800,00	29 800,00	29 800,00

TOTAL	8 168 922,08	0,00	8 257 013,24	8 257 013,24	8 257 013,24
--------------	---------------------	-------------	---------------------	---------------------	---------------------

					+
R 002 RESULTAT REPORTE OU ANTICIPE					475 688,76

					=
TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT CUMULEES					8 732 702,00

Pour information :

AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL DÉGAGÉ AU PROFIT DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (6)	1 733 700,00
---	---------------------

Il s'agit, pour un budget voté en équilibre, des ressources propres correspondant à l'excédent des recettes réelles de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement. Il sert à financer le remboursement du capital de la dette et les nouveaux investissements de la collectivité.

(1) Voir état I-B pour la comparaison par rapport au budget précédent.

(2) Proposition formulée par le président pour l'exercice N.

(3) Hors recettes imputées aux chapitres 016 et 017.

(4) DF 023 = RI 021 ; DI 040 = RF 042 ; RI 040 = DF 042 ; DF 043 = RF 043.

(5) Les comptes 78 peuvent figurer dans le détail du chapitre si la collectivité a opté pour le régime des provisions budgétaires, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

(6) Solde de l'opération DF 023 + DF 042 – RF 042 ou solde de l'opération RI 021 + RI 040 – DI 040.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

26-2025 : SUBVENTIONS 2025 AUX ASSOCIATIONS - BUDGET PRIMITIF PRINCIPAL

Rapporteur : Madame le maire

Vu le code général des collectivités territoriales et son article L 2311-7,

Vu les conditions d'élaboration du budget primitif principal relatif à l'exercice 2025,

Considérant l'importance, pour la vie locale, de l'apport et du rôle des associations "loi 1901", de la participation des citoyens à la vie de la cité, des liens d'amitié et de fraternité tissés entre tous ;

Après avoir entendu Yannick MORANDEAU qui entend dénoncer les différences de traitement entre associations, certaines comme le foot ou le hand par exemple étant - selon lui - plus avantagées que d'autres ;

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 16 voix pour, 6 abstentions (Yannick MORANDEAU et Grégory POITOU, Marie-Anne ROUET, Patricia PETIT-DODIN et Lisiane PELOU qui en tant qu'élus directement intéressés en raison de leurs fonctions dirigeantes au sein d'associations subventionnées, n'ont pas participé à l'examen et au vote de ce dossier) :

- **DE VERSER** aux associations pour l'exercice 2025 les subventions telles que figurant ci-dessous :

Associations	Noms	Siège social	Montant 2025
Sportives	Oléron Hand Ball	Saint-Georges-d'Oléron	4000,00
	Les Archers Oléronais	Saint-Pierre-d'Oléron	160,00
	Ile d'Oléron Football	Saint-Pierre-d'Oléron	4 000,00
	Athlétisme Oléronais	Saint-Georges-d'Oléron	360,00
	Judo Club Oléronais section Saint-Georges-d'Oléron	Saint-Georges-d'Oléron	440,00
	Judo Club de Saint-Pierre-d'Oléron	Saint-Pierre-d'Oléron	600,00
	La Raquette Cayenne Tennis club	Saint-Pierre-d'Oléron	920,00
	Art Martial Académie Oléronais	Saint-Georges-d'Oléron	160,00
	Club Gym Oléron	Saint-Pierre-d'Oléron	1 640,00
	Pédal Club Oléronais	Saint-Pierre-d'Oléron	320,00
	Les plumes oléronaise	Saint-Pierre-d'Oléron	600,00
	Oléron Rugby Club	Dolus-d'Oléron	560,00
	Oléron Basket Club	Saint-Pierre-d'Oléron	160,00
Culturelles - Loisirs	Union des associations de Saint-Georges-d'Oléron	Saint-Georges-d'Oléron	23 000,00
	Club Vidéo Saint-Georges-d'Oléron	Saint-Georges-d'Oléron	675,00
	Oléron Photo Club de Saint-Georges-d'Oléron	Saint-Georges-d'Oléron	720,00
	Miss en Oléron, fêtes et cavalcades	Saint-Georges-d'Oléron	1 800,00
	Les Déjhouqués	Le Grand-Village-Plage	150,00
	Musique au pays de Pierre Loti	Saint-Pierre-d'Oléron	3 000,00
	Association Les Nuits Musicales	Saint-Georges-d'Oléron	1 500,00
	Marée basse	Saint-Georges-d'Oléron	3 000,00
	Philharmonique oléronaise	Saint-Pierre-d'Oléron	200,00
DAC ! Danse au Château	Le Château-d'Oléron	40,00	
Nautiques	Association Sloop Baliseur Clapotis	Saint-Pierre-d'Oléron	2 000,00
Patrimoine - Environnement	Association pour la sauvegarde des écluses à poissons	Saint-Denis-d'Oléron	1 000,00
Patriotiques	Société d'Entraide de la Médaille Militaire - 600 ^{ème} section île d'Oléron	Saint-Pierre-d'Oléron	150,00
	Comité Oléron FNACA	Le Grand-Village-Plage	220,00
	UNC UNCAFN BMFR ANFMC - Section du pays Marennes-Oléron	Marennes- Hiers -Brouage	80,00
Caritatives	Amicale des donateurs de sang bénévoles de Saint-Georges-d'Oléron - La Brée-les-Bains et Saint-Denis-d'Oléron	Saint-Georges-d'Oléron	800,00
	Amicale du personnel communal	Saint-Georges-d'Oléron	6 000,00
Euvres sociales	Océan	Saint-Pierre-d'Oléron	500,00
	Rester chez soi	Saint-Georges-d'Oléron	1 000,00
Entraide	Altéa - Cabestan	Saint-Georges-d'Oléron	775,00
Protection Animale	Santiago Association	Saint-Georges-d'Oléron	1 500,00
Scolaire	Coopérative scolaire école maternelle	Saint-Georges-d'Oléron	1 920,00
Enfance	ADCS - OCCE 17 (école élémentaire)	Saint-Georges-d'Oléron	5 000,00
Jeunesse	Association "1 -2 -3 Éveil"	Saint-Georges-d'Oléron	500,00
			69 450,00

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

27-2025 : SUBVENTIONS 2025 AUX ÉTABLISSEMENTS PUBLICS ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - BUDGET PRIMITIF PRINCIPAL

Rapporteur : Madame le maire

Vu le code général des collectivités territoriales et son article L 2311-7,

Vu les conditions d'élaboration du budget primitif principal relatif à l'exercice 2025,

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 21 voix pour, 1 abstention (Yannick MORANDEAU) :

- **DE VERSER** aux établissements publics et collectivités territoriales pour l'exercice 2025 les subventions telles que figurant ci-dessous :

Catégorie d'Établissements Publics	Noms	Siège	Article		Montants 2025
			Fonctionnement	Investissement	
EPCI ¹	CDC de l'île d'Oléron	Saint-Pierre-d'Oléron		2041511	17 000,00
	CDC de l'île d'Oléron	Saint-Pierre-d'Oléron		2041512	11 500,00
	CDC de l'île d'Oléron	Saint-Pierre-d'Oléron	657351		10 000,00
	SIFICES	Saint-Pierre-d'Oléron	6561		139 048,00
	SIVU du CIAS	Le Château-d'Oléron	6561		29 100,00
EPA ²	CCAS ³	Saint-Georges-d'Oléron	657363		500 000,00
EPIC ⁴	ONF	Poitiers	657382		49 010,00
	ONF	Poitiers		204182	18 300,00
Collectivité territoriale	Département 17	La Rochelle		204131	106 600,00
TOTAL					880 558,00

¹ EPCI : établissement public de coopération intercommunale

² EPA : établissement public administratif

³ Le versement de la subvention de fonctionnement au CCAS se fera au fur et à mesure des besoins de trésorerie de cet établissement public administratif.

⁴ EPIC : établissement public industriel et commercial

- **DE DIRE** que les inscriptions budgétaires nécessaires au paiement figurent au budget primitif principal de l'exercice 2025 aux articles 2041511 "subventions d'équipement au GFP de rattachement - biens mobiliers, matériel et études", 2041512 "subventions d'équipement au GFP de rattachement - bâtiments et installations", 657351 "subvention de fonctionnement au GFP de rattachement", 6561 "Participation organismes de regroupement", 657363 "subventions de fonctionnement aux CCAS/CIAS", 657382 "Subvention de fonctionnement aux organismes publics divers", 204182 "Subvention équipement aux organismes publics divers - Bâtiments et installations" et 204131 "Subventions d'équipement au Département - Biens mobiliers, matériel et études".

- **D'INDIQUER** que le tableau des subventions sera publié en annexe du budget primitif principal.

28-2025 : VOTE DES TAUX DE LA FISCALITÉ DIRECTE LOCALE POUR L'ANNÉE 2025

Rapporteur : Madame le maire

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2121-29, L 2311-1 et suivants, L 2312-1 et suivants, L 2331-3 ;

Vu le code général des impôts et notamment ses articles 1379, 1407 et suivants relatifs aux impositions directes locales et 1636 A et 1636 B sexies et suivants relatifs au vote des taux ;

Vu la loi n° 80-10 du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité locale modifiée,

Vu les lois de finances actuelles,

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Vu le débat d'orientations budgétaires tenu en séance du conseil municipal le 17 mars 2025 (cf. en ce sens délibération n° 18-2025 du même jour) ;

Vu le vote du budget primitif principal par délibération concomitante qui sera prise n° 25-2025 ;

Vu l'état n° 1259 COM (1) portant notification des taux d'imposition des taxes directes locales et des allocations compensatrices revenant à la commune pour l'exercice 2025 mis en ligne par les services fiscaux le 19 mars 2025 ;

Considérant qu'en application de l'article 1636 B sexties du code général des impôts « *les conseils municipaux et les instances délibérantes des organismes de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre votent chaque année les taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale¹ et de la cotisation foncière des entreprises* » ;

Que deux options sont dès lors envisageables :

- soit le maintien du taux 2025,
- soit la modulation du taux 2025 en respectant les règles de lien entre le taux des taxes locales conformément à l'article 1636 B sexies du code général des impôts ;

Considérant que le vote des taux par une collectivité doit faire l'objet d'une délibération spécifique distincte du vote du budget et ce même si les taux restent inchangés ;

Considérant l'élaboration du budget primitif 2025 sans augmentation des taux de la fiscalité directe locale,

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- **DE MAINTENIR** les taux d'imposition en 2025 par rapport à 2024.
- **DE LES FIXER** à :

Taxes	Taux votés pour 2025
Taxe foncière (bâti)	45,54 %
Taxe foncière (non bâti)	53,42 %
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale	8,70 % ¹

- **D'AUTORISER** madame le maire à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération qui sera prise en ce sens et la charge de notifier cette décision aux services préfectoraux.

¹ Vote du taux pas de la majoration fixée en ce qui concerne la commune à 30 % (cf. en ce sens délibération n° 47-2023 du 25 septembre 2023)

NB : soit un montant total prévisionnel au titre de la fiscalité directe locale 2025 de 5 440 005 €.

29-2025 : CONSTITUTION PROVISION COMPTABLE POUR DÉPRÉCIATIONS DES ACTIFS CIRCULANT SUR LE BUDGET PRINCIPAL

Rapporteur : Madame le maire

Dans un souci de sincérité budgétaire, de transparence et de fiabilité des résultats de fonctionnement des collectivités, la constitution de provisions pour dépréciations (créances dont le recouvrement semble compromis) constitue une dépense obligatoire au vu de la réglementation et conformément à l'article R2321-2-3° du code général des collectivités territoriales.

D'un point de vue pratique, le comptable public et l'ordonnateur doivent échanger leurs informations sur les chances de recouvrement des créances. L'inscription des crédits budgétaires puis les écritures de dotation aux provisions ne peuvent être effectuées qu'après concertation étroite et accords entre eux.

Dès lors qu'il existe, pour une créance donnée, des indices de difficulté de recouvrement (compte-tenu notamment de situation financière du débiteur ou d'une contestation sérieuse), la créance doit être considérée comme douteuse. Il faut alors constituer une provision car la valeur des titres de recette pris en charge dans la comptabilité de la commune peut être supérieure à celle attendue. Il existe donc potentiellement une charge latente si le risque se révèle.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Le mécanisme comptable de provision permet d'appréhender cette incertitude en fonction de la nature et de l'intensité du risque. La comptabilisation des dotations aux provisions pour dépréciations des actifs circulants repose sur des écritures semi-budgétaires (droit commun) par utilisation en dépenses du compte 6817 "Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants".

En accord avec le comptable public, il vous est ainsi proposé de constituer une telle provision en se basant sur un montant de 15 % des créances douteuses non recouvrées depuis plus de deux ans et, à ce jour, susceptible de l'être par ledit comptable pour un montant de 10 000,00 € pour l'année 2025.

Vu les articles L 2321-1, L 2321-2 et R 2321-2 du code général des collectivités territoriales,

Considérant le risque associé aux créances susceptibles d'être irrécouvrables,

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- **DE CONSTITUER** une provision pour créances douteuses sur le budget principal.

- **D'INSCRIRE** à l'article 6817 "Dotations aux provisions/dépréciations des actifs circulants" du budget principal de l'exercice 2025 la somme de 10 000,00 € correspondant au montant susceptible d'être proposé en admission en non-valeur par le comptable public.

30-2025 : MODIFICATION DE L'AUTORISATION DE PROGRAMME ET DES CRÉDITS DE PAIEMENT (AP/CP) - GYMNASSE ET PAS DE TIR À L'ARC (2023-2025)

Rapporteur : Madame le maire

Par délibération n° 28-2023 du 3 avril 2023, le conseil municipal a approuvé le principe de la mise en place d'une procédure d'Autorisation de Programme/Crédits de paiement (AP/CP) pour la construction d'un gymnase et la réhabilitation d'un pas de tir à l'arc.

Vu la délibération n° 28-2023 sus visée fixant l'AP/CP comme suit :

Libellé du programme	Montant autorisation de programme	Montants crédits de paiement		
		2023	2024	2025
Gymnase et pas de tir à l'arc	2 500 000 €	500 000 €	1 500 000 €	500 000 €

Vu la délibération n° 53-2024 en modifiant le montant et la répartition des crédits comme suit :

Libellé du programme	Montant autorisation de programme	Montants crédits de paiement		
		2023	2024	2025
Gymnase et pas de tir à l'arc	2 813 750 €	500 000 €	1 813 750 €	500 000 €

Considérant que par délibération n° 75-2024 du 25 novembre 2024 portant décision modificative n° 03 au budget principal 2024 une enveloppe complémentaire de 20 200 € a été votée portant ainsi le montant des crédits de paiements pour 2024 à 1 833 950 € ;

Qu'il convient dès lors de modifier cette AP/CP comme suit :

Libellé du programme	Montant autorisation de programme	Montants crédits de paiement		
		2023	2024	2025
Gymnase et pas de tir à l'arc	2 833 950 €	500 000 €	1 833 950 €	500 000 €

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 20 voix pour, 2 contre (Yannick MORANDEAU en son nom propre et au nom d'Éric PROUST duquel il a reçu procuration) :

- **D'ACCEPTER** le montant et la nouvelle répartition des crédits de paiement de cette autorisation de programme.

31-2025 : VOTE D'UNE AUTORISATION DE PROGRAMME ET DES CRÉDITS DE PAIEMENTS (AP/CP) - VOIRIE RUE DE LA FONTAINE (2025-2026)

Rapporteur : Madame le maire

En application des articles L 2311-3 et R 2311-9 du code général des collectivités territoriales, les dotations budgétaires affectées aux dépenses d'investissement peuvent comprendre des autorisations de programme et des crédits de paiement (AP/CP) relatifs notamment aux travaux à caractère pluriannuel.

Cette procédure vise à planifier la mise en œuvre d'investissement sur le plan financier mais aussi organisationnel et logistique. Elle favorise la gestion pluriannuelle des investissements et permet d'améliorer la visibilité financière des engagements financiers de la collectivité à moyen terme.

L'autorisation de programme constitue ainsi la limite supérieure du financement d'un équipement ou d'un programme d'investissement donné, un programme à caractère pluriannuel étant constitué pour une opération prévisionnelle ou un ensemble d'opérations de dépenses d'équipement se rapportant à une immobilisation ou à un ensemble d'immobilisations déterminées, acquises ou réalisées par la collectivité.

Le vote de l'autorisation de programme qui est une décision budgétaire relevant de la compétence du conseil municipal, doit être accompagné d'une répartition prévisionnelle par exercice des crédits de paiement envisagés pour y faire face.

En effet les crédits de paiement votés chaque année constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des autorisations de programme correspondantes.

L'équilibre budgétaire annuel s'apprécie en tenant compte des seuls crédits de paiement inscrits au budget.

Considérant que les autorisations de programmes peuvent être votées à chaque étape de la procédure budgétaire même si elles n'ont pas été présentées lors du débat d'orientations budgétaires, il vous est proposé de retenir l'opération suivante au titre des autorisations de programme à ouvrir sur l'année 2025 :

Libellé du programme	Montant autorisation de programme	Montant des crédits de paiement	
		2025	2026
Voirie rue de la Fontaine	576 200 €	200 000 €	376 200 €

Étant fait observer que les crédits de paiement non utilisés seront automatiquement reportés d'une année sur l'autre et que toute autre modification de cette AP/CP se fera par délibération du conseil municipal ;

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 20 voix pour, 2 voix contre (Yannick MORANDEAU en son nom propre et au nom d'Éric PROUST duquel il a reçu procuration) :

- **DE VOTER** le montant de l'Autorisation de Programme (AP) et la répartition des Crédits de Paiement (CP) tel que défini précédemment.

- **D'AUTORISER** les reports de Crédits de Paiement sur l'année N + 1 automatiquement.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

32-2025 : CONVENTION TRIENNALE DE PRESTATION DE SERVICES POUR LA MISE À DISPOSITION DU SYSTÈME D'INFORMATION TERRITORIALE MARENNES-OLÉRON À LA COMMUNE

Rapporteur : Patrick LIVENAIS, adjoint au maire

Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Marennes-Oléron assure depuis 2006, dans le cadre de ses missions de mutualisation, l'administration d'un Système d'Information Géographique (SIG) dont les applications sont déployées auprès des quatorze communes membres des communautés de communes de l'île d'Oléron et du bassin de Marennes.

Un service d'assistance est également mis à disposition d'un tiers temps en vue d'accompagner toutes les communes dans la mise en place et l'utilisation du Système d'Information Territorial (SIT) intercommunautaire, et la mise en œuvre d'éventuelles applications communales spécifiques supplémentaires.

Considérant qu'afin de pallier à l'écart entre le coût réel du service délivré aux communes et leur participation financière, il a été décidé en comité syndical que l'ensemble des participations financières évoluerait de 5 000 € par an pour atteindre 55 000 € en 2027 (cf. en ce sens sa délibération 2025- (01) -12 du 21 février 2025 dont copie ci-après) ;

Que cette participation a ainsi été fixée pour la commune à 5 659 € pour l'année 2025,

Après avoir pris connaissance du projet de nouvelle convention triennale (2025-2027) de prestation de services pour la mise à disposition du service intercommunautaire "SIT" établi à cet effet,

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- **D'APPROUVER** les termes de la convention de prestation de services sus décrite à intervenir avec le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Marennes-Oléron dont un exemplaire demeurera annexé à la présente délibération.

- **D'AUTORISER** madame le maire ou son représentant à signer, au nom et pour le compte de la commune, ledit document et toutes les pièces s'y rapportant.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON
Séance du conseil municipal du 3 avril 2025
CONVENTION 2025 – 2027 DE PRESTATION DE SERVICES

POUR LA MISE A DISPOSITION DU SERVICE INTERCOMMUNAUTAIRE

« SYSTÈME D'INFORMATION TERRITORIALE »

AUPRÈS DES COMMUNES DU TERRITOIRE MARENNES OLÉRON

ENTRE

Le Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron,

représenté par son Président en exercice Monsieur Michel PARENT,
agissant en vertu de la délibération du comité syndical du 21 février 2025

D'une part

ET

La commune de Saint-Georges-d'Oléron,

représentée par son Maire en exercice Madame Dominique RABELLE
agissant en vertu de la délibération n° 32-2025 du conseil municipal du 3 avril 2025

D'autre part

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Dans le cadre de sa politique de mutualisation de services entre collectivités de son territoire, le PETR Marennes Oléron a mis en place un Système d'Information Territoriale (SIT) qui bénéficie tant au Pôle Marennes Oléron lui-même, qu'à ses membres que sont les communautés de communes de l'île d'Oléron et du Bassin de Marennes, ainsi que leurs propres communes.

Cette démarche de mutualisation de ressources et de moyens concerne **l'information, la connaissance du territoire et l'aide à la décision** : toutes les communes sont équipées de Systèmes d'Information Géographique (cadastre, photos aériennes, couches d'informations diverses) sous la forme d'un portail cartographique sécurisé porté sur Internet.

Le Pôle Marennes Oléron poursuit ainsi le déploiement du SIT sur son territoire, et permet la mutualisation du service en l'intégrant à la démarche départementale d'accès à l'information géographique impulsée par le Conseil Général avec l'appui de SOLURIS (Politique départementale des SIG de Charente Maritime) et des différents services et agences concernés à l'échelle de la région Nouvelle Aquitaine, voire à l'échelle nationale.

La numérisation du cadastre, la prise en charge financière du marché d'équipement en SIG en 2006, son renouvellement en 2016, ainsi que le recrutement d'un administrateur SIG et d'un chef de projet Observatoire territorial ont notamment marqué cet engagement. La formalisation du Système d'Information Territoriale, ainsi que le recrutement d'un troisième technicien ont permis de continuer à répondre au plus près des besoins des différents bénéficiaires du service.

Cette volonté de fédérer les collectivités autour d'outils et de ressources communes est de fait financée depuis son origine par les deux communautés de communes membres du Pôle Marennes Oléron.

Afin de faciliter la pérennisation de la démarche, il est établi le fait que depuis 2010, certains frais de fonctionnement (notamment hébergement et maintenance des solutions informatiques) bénéficient d'une participation financière des communes du Pôle Marennes Oléron, qu'elles apportent en partie au prorata de leur nombre d'habitants.

Afin de pallier à l'écart entre le coût réel du service délivré aux communes et leur participation financière, il a été délibéré en comité syndical que l'ensemble des participations financières évoluerait de 5 000€ par an, pour atteindre 55 000€ en 2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Par la présente convention, le Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron met à disposition partielle de la commune son « Système d'Information Territoriale ».

Cette mise à disposition concerne exclusivement les missions énoncées à l'article 2 ci-après, et cela pendant la durée mentionnée à l'article 3.

Article 2 : Nature des fonctions exercées par le service mis à disposition

Le service est mis à disposition en vue d'assister toutes les communes du territoire du Pôle Marennes Oléron dans la mise en place et l'utilisation du SIG intercommunautaire et la mise en œuvre d'éventuelles applications communales supplémentaires.

A ce titre, le service mis à disposition assure :

- La mise en place et le suivi du SIG intercommunautaire :
- Gestion et maintenance de l'accès au WebSIG
- Montée en charge de la collection de données
- Relation avec l'éditeur du webSIG
- Préparation des marchés d'acquisition ou de numérisation de données nouvelles
- L'animation de groupes techniques, l'assistance à la définition des besoins liés au SIG et la mise en place d'actions mutualisées
- Accompagnement méthodologique et technique sur la thématique de l'adresse
- Création de nouvelles applications (après validation par la Commission d'élus) : ex marais, mobilités, services techniques ...
- Définition et structuration de nouvelles couches d'informations à ajouter au SIG intercommunautaire
- Veille technologique, juridique et territoriale
- Suivi et accompagnement sur la partie numérique des PLU
- Rédaction de la partie numérique de l'appel d'offre sur les procédures d'urbanisme
- Accompagnement sur la vérification des données numériques
- Possibilité de délégation de téléversement sur le GPU
- Le suivi et l'assistance aux utilisateurs du SIG en commune :
- Formations personnalisées à l'utilisation de l'outil SIG
- Aide à la création initiale de nouvelles données

NB. Le service ne comprend pas :

- La rédaction complète des cahiers des charges pour les travaux réalisés par des prestataires de la commune.
- Les prestations liées à la maintenance et à l'évolution du réseau informatique de la commune et de son abonnement à l'Internet.

Article 3 : Durée de la mise à disposition

Le service est mis à disposition à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée de 1 an, reconductible tacitement dans la limite de 3 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties dans les conditions suivantes : envoi d'un courrier en recommandé avec accusé de réception deux mois au moins avant l'échéance annuelle fixée au 1^{er} janvier de chaque année.

Article 4 : Autorité et responsabilités

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

Le service mis à disposition se compose de trois agents chargés de mission au « SIT du Pôle Marennes Oléron ».

Le Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron supportera la responsabilité en cas de dommages survenant à son personnel ou à des tiers à l'occasion de la réalisation des missions décrites dans la présente convention, notamment lors des déplacements nécessaires. Il atteste disposer des assurances susceptibles de couvrir ces dommages.

Le Maire de la commune n'exerce pas d'autorité hiérarchique vis-à-vis du personnel du service mis à disposition.

Le Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron continue de gérer la situation administrative et exerce l'autorité hiérarchique à l'égard du personnel concerné, tout en tenant compte de l'exécution des missions décrites par la présente convention.

Article 5 : Participation aux frais de fonctionnement du service mis à disposition

Le Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron assure les frais liés au fonctionnement du service, et notamment la rémunération du personnel concerné et les frais de fonctionnement (utilisation du matériel, frais de déplacement, tests, petites fournitures ...) occasionnés par la mission définie ci-dessus.

Néanmoins, il est convenu que la commune procède annuellement, en un versement unique au Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron, sur présentation d'un titre de recettes, à une participation à certains frais spécifiques de fonctionnement du service mis à disposition [notamment les coûts d'hébergement et de maintenance des divers logiciels, ainsi que de l'adhésion à la Politique SIG départementale et régionale.

Le montant annuel pour 2025 a été fixé à 45 000 €. Celui-ci sera de 50 000 € en 2026 et de 55 000 € en 2027.

Le calcul de la répartition entre commune sera recalculée chaque année N sur la base de la population DGF de l'année N-1.

Ce montant pourra être ajusté à chaque échéance annuelle par simple décision du comité syndical du Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron au cours de l'établissement de son budget primitif, sur la base de l'évolution des charges concernées par la participation demandée et de l'évolution de la population DGF.

Pour l'année 2025, la commune de Saint-Georges-d'Oléron participe à hauteur de 5659 €.

En cas d'impossibilité pour l'une ou l'autre des parties, de remplir ses obligations, il sera mis fin à la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception adressée par la partie la plus diligente.

La résiliation prendra effet à l'issue de trois mois suivant la date de réception. Elle ne pourra donner lieu à aucune indemnisation. Elle est indépendante de la faculté de dénonciation à l'échéance annuelle visée à l'article 3.

Article 7 : Litiges

A défaut d'accord amiable entre les parties, tous les litiges pouvant résulter de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait en deux exemplaires originaux à Marennes Hiers-Brouage, le 06/03/2025

Pour le Pôle Marennes Oléron	Pour la commune de Saint-Georges-d'Oléron
Le Président	Le Maire
Michel PARENT	Mme Dominique RABELLE

3-3 Affaires patrimoniales

33-2025 : ACQUISITION DE LA PARCELLE ES N° 76 - LIEU-DIT "LES PLANTES" (Consorts ATTOU)

Rapporteur : Madame le maire

Dans l'optique de sécuriser les abords de la cale située au bout de la rue de la pointe de Chaucre actuellement en cours de réaménagement, des contacts ont été pris avec les propriétaires de la parcelle ES n° 76 aux fins d'acquisition amiable de celle-ci (cf. plan ci-dessous).



Étant fait observer que cette parcelle de terrain nu de 229 m² est inscrite au regard du plan local d'urbanisme en vigueur en zone N (Nr100) : zone naturelle remarquable, secteur correspondant à la bande des 100 m au sens de la loi Littoral.

Considérant que cette opération pourrait s'envisager au prix de 300,00 €, soit à un prix inférieur au seuil de consultation obligatoire du Service du Domaine en matière d'acquisition amiable (180 000,00 € à ce jour hors droits et taxes) ;

Considérant que les maires ont la possibilité de recevoir et d'authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux passés en la forme administrative par leurs collectivités en application de l'article L 1311-13 du code général des collectivités territoriales ;

Que dans cette hypothèse la collectivité partie à l'acte est représentée, lors de la signature de l'acte, par un adjoint dans l'ordre de leur nomination ;

Considérant qu'il a ainsi lieu de désigner Monsieur Adrien MAZERAT, premier adjoint au maire, à l'effet de signer au nom et pour le compte de la commune l'acte de vente à intervenir, étant précisé que le maire recevra et authentifiera cet acte en application des dispositions de l'article L 1311-13 du code général des collectivités territoriales précité ;

Sur proposition de madame le maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- **D'ACQUÉRIR** la parcelle sus visée cadastrée section ES n° 76 d'une contenance de 0 a 29 ca, lieu-dit "Les Plantes", restant à appartenir aux consorts ATTOU, moyennant le paiement de la somme de 300,00 € pour tout prix.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Séance du conseil municipal du 3 avril 2025

- **DE DONNER DÉLÉGATION** à Monsieur Adrien MAZERAT, premier adjoint au maire, pour signer au nom et pour le compte de la commune, l'acte authentique correspondant qui sera pris en la forme administrative avec le concours du cabinet 1927 Avocats de POITIERS (86), et dont l'ensemble des frais sera supporté par la commune.

4° Questions diverses

NB : ces questions diverses ne donnent pas lieu à la prise de délibérations au sens juridique du terme. Elles consistent en des communications, informations, etc.

4-1 Manifestations à venir

Madame le maire informe l'assemblée des nombreuses manifestations à venir avec notamment le 5 courant "L'ultra trail d'Oléron" qui traversera le territoire communal.

4-2 Inauguration du nouveau gymnase du Trait d'Union

Madame le maire rappelle à l'assemblée que l'inauguration du nouveau gymnase aura lieu le 12 avril prochain.

4-3 Date du prochain conseil municipal

Madame le maire indique à l'assemblée que le prochain conseil municipal se tiendra le 14 avril 2025 à 20h00 en mairie, date à laquelle sera opéré le choix de délégataire pour l'exploitation des marchés forains extérieurs communaux (cf. en ce sens les documents transmis le 27 mars dernier en application de l'article L 1411-7 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance publique du conseil municipal est levée à 21h55.

Conformément à l'article L 2121-25 du code général des collectivités territoriales, la liste des délibérations examinées par le conseil municipal lors de la présente séance du 3 avril 2025 a été affichée à la mairie et mis en ligne sur le site internet de la commune le 4 avril 2025.

La maire,
Dominique RABELLE



Le secrétaire de séance,
Adrien MAZERAT