

PROCES VERBAL

du Conseil Municipal Extraordinaire

de la Commune de Villemandeur

Séance du Jeudi 25 septembre 2025

L'an Deux mil vingt-cinq et le Vingt-cinq septembre, à 19 heures, le Conseil Municipal de Villemandeur, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique extraordinaire, au nombre prescrit par la loi, en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Madame SERRANO Denise, Maire.

Présents (17) :

- Mme SERRANO Denise, Maire,
- Mme GADAT-KULIGOWSKI Brigitte,
- M. COULON François,
- Mme PASQUET Christine,
- M. SIMON Patrice,
- M. DUPORT Jean-François,
- M. LINARD Alain,
- M. DEPOND Jean-Michel,
- M. MASSONNEAU Philippe,
- Mme LECONTE Catherine,
- Mme MEUNIER Sylvie,
- M. MICHELAT Jean-François,
- Mme GANNAT Fanny
- M. PRIGENT André,
- M. PRIOU Éric,
- Mme DUCHESNE Adeline,
- Mme DESCHAMPS Véronique.

Excusés avec Délégation de vote (9) :

- M. TOURATIER Claude à Mme SERRANO Denise
- Mme DE MEDTS Michelle, à M. SIMON Patrice,
- M. LEMAIRE Jean-Claude, à Mme GADAT-KULIGOWSKI Brigitte,
- Mme BELLOT Elisabeth, à M. COULON François,
- Mme CANGE Josiane, à Mme LECONTE
- Mme CHARLET Audrey, à M. DEPOND Jean-Michel,
- M. GUIRAUD Laurent à M. PRIOU Eric,
- Mme BALOCHE Nicole à M. PRIGENT André,
- Mme ADRIEN-CAMUS Catherine à Mme DESCHAMPS Véronique

Excusée : Mme DOUCET Denise

Absents : Mme SALIS Alexandra, M. MAHÉ Bernard

Nombre de membres

- Afférents au Conseil municipal : 29
- En exercice : 29
- Présents : 17
- Excusés avec Délégation de vote : 9
- Excusée : 1
- Absents : 2
- Votants : 26

Date de la convocation : 16/09/2025 et date d'affichage : 02/10/2025



Acte rendu exécutoire après dépôt en SOUS-PREFECTURE DE MONTARGIS le 02/10/2025 et publication du 02/10/2025.

Madame DESCHAMPS Véronique est désignée comme Secrétaire de Séance.

Madame le MAIRE demande à l'assistance l'autorisation d'ajouter un point à l'ordre du jour à la séance.

Le Conseil Municipal autorise l'ajout à l'ordre du jour : « CENTRE DE SANTE DE DAUDET : MODIFICATION DES BAUX PROFESSIONNELS »

2025 – 075 APPROBATION DU BAIL COMMERCIAL - 4 AVENUE BARBUSSE

Les locaux du bureau de poste au 4 avenue Barbusse se sont libérés il y a quelques mois, et font l'objet de travaux de réhabilitation par les services techniques.

La commune a été sollicitée par une commerçante pour établir, au sein d'une partie de ces locaux libres (44,10 m² sur 145 m² libérés), un salon de coiffure (commerce actuellement existant au 36 rue Alphonse Daudet, bientôt cédé et dont le fonds sera ainsi déplacé).

La forme du contrat pour cette location est obligatoirement un bail commercial, dont les conditions proposées sont les suivantes :

- Début de la location : 01/10/2025
- Durée : 9 ans
- Surface du local loué : 44,10 m²
- Loyer mensuel : 600,00 € TTC (non soumis à TVA), paiement mensuel à terme échu
- Charges mensuelles, paiement mensuel à terme échu (forfait fixe sans régularisation mais possibilité de revalorisation tous les 3 ans au vu de l'inflation sur les postes concernés) : 250,00 € TTC

Les charges consistent en : eau, électricité, gaz (chauffage et eau chaude), entretien de la chaudière par un prestataire extérieur

- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer sans les charges
- Impôts et taxes : TEOM et de la taxe foncière (refacturation à réception des factures, au prorata du nombre de m² loués)
- La locataire est autorisée à réaliser des travaux d'aménagement.

Avec engagement exprès de la commune, en cas de destruction par sa volonté du bâtiment sus-décrit, dans le cadre du réaménagement du centre-bourg, à reloger la locataire dans un local identique et ce dans un rayon de 500 mètres du local ci-dessus énoncé.

Vu l'avis de la commission des Finances en sa séance du 4 septembre 2025,

Madame le MAIRE précise que le bail a été retravaillé depuis la séance de Conseil Municipal de la semaine dernière.

Madame GANNAT demande à prendre la parole :

« Madame le Maire, chers collègues,

J'ai appris que certains élus ont pris l'initiative de rencontrer Madame le Maire en dehors de ce conseil et qu'une communication a même déjà été faite aux professionnels de santé, leur annonçant des baisses de charges et une harmonisation des loyers.



Je tiens à dire très clairement deux choses :

- D'abord sur la méthode : je considère que ces sujets doivent être débattus et tranchés ici, en conseil municipal, dans la transparence et l'intérêt de tous les Mandorais. Les manœuvres en dehors de cette enceinte ne sont pas une bonne façon de travailler, surtout quand elles sont menées à des fins électorales.
- Ensuite sur le fond, je ne suis pas opposée à l'idée de revoir les loyers ou les charges pour les professionnels de santé, bien au contraire. Ce sont des acteurs essentiels de notre commune, et il est légitime de chercher plus d'équité. Mais cela doit se faire collectivement, sur la base de chiffres clairs et de critères objectifs, et pas par promesses faites dans les couloirs.

Je demande donc que le conseil municipal reprenne la main sur ce dossier, que nous travaillions pour trouver une solution juste et durable, et que toute décision soit votée ici, devant les Mandorais que nous représentons ».

Madame le MAIRE indique faire des réunions de travail avec les élus de son choix.

M. PRIGENT ne souhaite pas évoquer les problèmes de campagnes électorales en pleine séance de conseil municipal.

En conséquence, le Conseil Municipal décide :

- **D'approuver** le projet de bail commercial tel que décrit ci-dessus
- **D'autoriser** Madame le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier
- **D'imputer** les recettes au budget principal 2025 et suivants.

Adopté à La Majorité

- Afférents au Conseil Municipal : 29
- Votants : 25
- Votes POUR : 25
- Vote CONTRE : 0
- Vote ABSTENTION : 1 : M. COULON

2025 – 076 CENTRE DE SANTE DAUDET : MODIFICATION DES BAUX PROFESSIONNELS

Les locaux du centre de santé Daudet sont occupés par des professionnels de santé depuis septembre 2014, avec baux professionnels d'une durée de 6 ans et renouvelables tacitement.

A l'époque de la mise en place de ces locaux, les conditions de location étaient les suivantes :

- prix du loyer au m² 18 € TTC soit 15 € HT (actualisé en 2024 à 21.97 € TTC soit 18.31 € HT)
- provisionnement mensuel et régularisation annuelle de charges (gaz/entretien chaudière/électricité)

Depuis quelques temps, les locataires contestent les revalorisations de loyers ainsi que la régularisation des charges, et certaines ne règlent plus les loyers/charges depuis des mois.

En septembre 2023, l'espace de santé du Buisson a ouvert, avec des baux professionnels aux conditions différentes :

- prix du loyer au m² : 20 € TTC soit 16.67 € HT (actualisé en 2024 à 21.01 € TTC soit 17.51 € HT)
- aucune charge refacturée

Il apparaît donc nécessaire, pour une équité complète, d'aligner les conditions pour les 2 sites de santé.



Vu la commission des finances du 4 septembre 2025,

Monsieur DEPOND attire l'attention sur plusieurs critères auprès de l'assemblée.

Madame GANNAT observe une différence de loyer pour la coiffeuse à 14 € et pour les professionnels de santé à 21.01 €

En conséquence, le Conseil Municipal décide :

- De modifier les baux des locataires du centre de santé comme suit :
 - prix du loyer au m² : 21.01 € TTC (17.51 € HT)
 - aucune charge refacturée

- D'appliquer ces nouvelles conditions à compter du loyer de novembre 2025, et à la seule condition que les locataires accusant des arriérés de loyers/charges apportent la preuve d'une démarche de régularisation auprès du Service de Gestion Comptable
- D'autoriser le Maire à signer les avenants aux baux en découlant
- D'imputer les recettes correspondantes au budget 2025 et suivants.

Adopté à La Majorité

- Afférents au Conseil Municipal : 29
- Votants : 23
- Votes POUR : 23
- Vote CONTRE : 0
- Vote ABSTENTION : 3 (MMES GANNAT – PASQUET – M. COULON)

2025 – 077 ESPACE DE SANTE AU BUISSON :
REPORT DE LA REVISION ANNUELLE DES LOYERS DES BAUX PROFESSIONNELS

Les locaux de l'espace de santé du Buisson sont occupés par des professionnels de santé depuis septembre 2023, pour une durée de 6 ans.

L'occupation prend la forme de baux professionnels, dans lesquels est prévue une clause de révision des loyers au 1^{er} septembre de chaque année, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires.

Des travaux d'extension du bâtiment débuteront sous quelques semaines et engendreront des perturbations pour les locataires actuels.

Vu l'avis de la commission des Finances en sa séance du 4 septembre 2025,

Madame le Maire précise de suspendre les charges durant les travaux à cause des nuisances.

En conséquence, le Conseil Municipal décide de :

- **Ne pas appliquer**, en septembre 2025, la révision annuelle des loyers pour les locataires de l'espace de santé

- **Reporter**, en septembre 2026, cette révision (qui se cumulera à la révision annuelle 2026).

Adopté à La Majorité

- Afférents au Conseil Municipal : 29



- Votants : 21
- Votes POUR : 21
- Vote CONTRE : 0
- Vote ABSTENTION : 5 (MMES DESCHAMPS avec le pouvoir de Mme ADRIEN-CAMUS – GANNAT – PASQUET et M. DUPORT)

QUESTIONS DIVERSES

1. FOYER ANJORRANT

Madame GANNAT : qu'en est-il de la fermeture de ce site et qui va reprendre ? car il y a eu une DIA en Mairie ?

Le Conseil Départemental n'a pas l'information de qui reprendra après la Fondation Val de Loire.

Madame SERRANO : la commune n'a pas connaissance n'ont plus du prochain locataire du bâtiment.

2. FETE DU DRAPEAU – REMERCIEMENTS :

Lecture du courrier de M. Lariviere

Compensation du personnel avec le service au repas des seniors
Ils ont fait des heures supp et donc réparti à la fête du drapeau

M. Massonneau président de l'UNC Villemandeur est également à l'origine de cette première fête du Drapeau.

M. DUPORT est satisfait que 9 enfants sur 12 du CM des enfants se soient déplacés.
Presse locale n'a pas été à la hauteur de l'évènement national.

M. PRIGENT observe qu'un chant de Marseillaise doit être respecté et qu'il ne doit pas y avoir de prise de parole durant le chant.

Mme SERRANO indique avoir reçu un courrier de la DRGIP : mission de contrôle et de conseil : et Villemandeur a reconnu comme pour sa qualité comptable

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures



Le Maire,

Denise SERRANO

Le Secrétaire,

Véronique DESCHAMPS

A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. Deschamps", written over a horizontal line.