

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-quatre septembre, à vingt heures trente minutes
Le Conseil Municipal de la Commune de Castelnaud-Montratier dûment convoqué le 17 septembre 2025, s'est réuni en session ordinaire à la mairie de Castelnaud-Montratier sur convocation de Monsieur Dominique MARIN, Maire.

Présents : Claudine BOISSEL, Aurélien BONNEMORT, Elodie BOYER, Gilbert BROCARD, Jean-Luc CAMBE, Lysiane CLARY, Gaëlle DUCHENE, Nicolas GAUZIN, Angélique GINIBRE, Sébastien LAFARGUE, Eliane LAVAL, Céline MARIN-BONNEMORT, Valérie PELERAN, Joelle SANSON
Excusés avec procuration : Claire PERROTTE a donné procuration à Céline MARIN-BONNEMORT
Excusés Patrick GARDES, Pascal RESSIGEAC
Absents : Isabelle ESPITALIER, Sébastien FOURNIOLS, Michel LACOSTE, Bernard RESSEQUIER, Mathieu VINEL
Secrétaire de séance : Claudine BOISSEL

La séance a débuté par la validation du procès-verbal du 3 juillet 2025. Cette validation a été faite à l'unanimité.

1) – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Castelnaud-Montratier – Approbation de l'avenant n° 1 à la convention d'OPAH :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la convention d'OPAH de Castelnaud-Montratier a été signée le 7 août 2024 et a démarré en septembre 2024 suite à l'attribution du suivi-animation à Urbanis par la Communauté de Communes du Quercy Blanc, maître d'ouvrage de l'opération en charge de l'ingénierie.

L'OPAH est conduite pour 3 ans sur tout le territoire communal avec un périmètre renforcé en cœur de bourg jusqu'au pavillonnaire périphérique de plus de 15 ans qui bénéficie d'un abondement de la Commune aux aides de l'Anah et d'une prime à la sortie de la vacance.

La convention d'OPAH 2024-2027 prévoyait un objectif total de 21 logements à améliorer (15 pour les propriétaires occupants et 6 pour les bailleurs) par le biais de 3 volets d'interventions prioritaires :

- La rénovation énergétique
- L'autonomie de la personne
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (travaux lourds).

La première année de l'opération établit que, si entre le 1^{er} septembre 2024 et le 1^{er} septembre 2025, 15 logements ont bénéficié d'une attribution d'aides, les dossiers en cours laissent présager un dépassement de certains objectifs fixés sur 3 années. Les premiers postes financés sont l'autonomie de la personne et la rénovation énergétique des logements de propriétaires occupants.

Fort de cette dynamique en faveur de l'amélioration du parc privé et du réinvestissement urbain, en collaboration avec la CCQB et Urbanis, il est proposé de réajuster les objectifs de logements à rénover en cohérence avec l'évolution croissante du nombre de dossiers réellement traités :

Types de dossiers d'intervention		CONVENTION INITIALE Objectifs / 3 ans	dossiers ENGAGÉS en un an	dossiers A VENIR au 01/09/25	Projet AVENANT n°1 Objectifs / 3 ans
Propriétaires occupants (PO)	Travaux lourds - LHI	2	2	1	8
	Rénovation énergétique	8	3	6	19
	Autonomie de la personne	5	8	3	36
sous-total PO =		15	13	10	63
Propriétaires bailleurs (PB)	Travaux lourds - LHI	3	0	5	6
	Rénovation énergétique	2	2	1	5
	Autonomie de la personne	1	0	0	0
sous-total PB =		6	2	6	11
dont bénéficiaires d'aides aux travaux de la Commune	Abondement aides ANAH	21	10	4	74
	Prime à la sortie de vacance	4	0	0	5
TOTAL =		21	15	16	74

Concernant les **aides financières aux travaux** des partenaires durant la 1^{ère} année de l'OPAH (01/09/24 > 31/08/25):

- l'Anah a engagé 76,4 % de son budget prévisionnel total initial,
- le département du lot a engagé 22,4 % de son budget prévisionnel total initial,
- la commune de Castelnau-Montratrier a engagé 18,1 % de son budget prévisionnel total initial.

Quant au financement de l'**ingénierie du suivi-animation** sur la même période :

- L'ANAH a atteint 85,9 % de son budget prévisionnel total initial,
- le département du lot a atteint 57,4 % de son budget prévisionnel total initial,
- la ccqb a atteint 11,6 % de son budget prévisionnel total initial.

→ A noter que les premiers dossiers de demande de subvention des propriétaires ont été réellement déposés qu'en 2025 (phase de démarrage fin 2024 normalement moins productive).

Le réajustement des objectifs quantitatifs augmentera certains budgets dédiés à l'OPAH sur la totalité de sa durée, portant à **2 832 400 € le montant total des aides aux travaux** et à **148 212 € HT le coût total de l'ingénierie du suivi-animation**. Le plan de financement proposé dans l'avenant n°1 de l'OPAH a donc été établi comme suit :

Engagements financiers des partenaires OPAH 2024-2027 – avenant n°1					
	2024 (4 mois)	2025	2026	2027 (8 mois)	TOTAL sur 3 ans
ANAH	2 023 €	922 869 €	922 869 €	683 646 €	2 531 407 €
Aides aux travaux	0 €	882 600 €	882 600 €	654 400 €	2 419 600 €
Suivi-animation/ingénierie	2 023 €	40 269 €	40 269 €	29 246 €	111 807 €
<i>dont part fixe</i>	2 023 €	6 069 €	6 069 €	4 046 €	18 207 €
<i>dont part variable</i>	0 €	34 200 €	34 200 €	25 200 €	93 600 €
DEPARTEMENT DU LOT	867 €	87 050 €	87 050 €	65 333 €	240 300 €
Aides aux travaux	0 €	80 550 €	80 550 €	59 700 €	220 800 €
Suivi-animation/ingénierie	867 €	6 500 €	6 500 €	5 633 €	19 500 €
CC DU QUERCY BLANC	2 890 €	5 796 €	5 870 €	2 349 €	16 905 €
Suivi-animation/ingénierie (reste à charge HT)					
C^{NE} DE CASTELNAU-MONTRATRIER	0 €	67 500 €	70 500 €	54 000 €	192 000 €
Aides aux travaux					
Abondement aux aides Anah	0 €	64 500 €	64 500 €	48 000 €	177 000 €
Prime à la sortie de vacance	0 €	3 000 €	6 000 €	6 000 €	15 000 €
TOTAL =	5 780 €	1 083 215 €	1 086 289 €	805 328 €	2 980 612 €

Ainsi, les montants prévisionnels maximaux des abondements de la Commune aux aides ANAH pour les travaux passent, pour la totalité de l'OPAH, de 80 000 € dans la convention initiale à 192 000 € dans l'avenant n°1 (estimation haute : logements en périmètre renforcé avec des aides communales au plafond et rajout d'une prime supplémentaire à la sortie de vacance). Il se répartissent de la façon suivante :

			CONVENTION INITIALE	AVENANT N°1
TOTAL montants prévisionnels abondements de la Commune =			80 000€	192 000 €
Propriétaires occupants	Rénovation énergétique	Très modestes	7 500 €	21 000 €
		Modestes	4 500 €	7 500 €
	Autonomie	Très modestes	6 000 €	40 500 €
		Modestes	1 500 €	13 500 €
	Travaux lourds	Très modestes	1 500 €	9 000 €
		Modestes	1 500 €	3 000 €
Propriétaires bailleurs	Rénovation énergétique	Très modestes + Modestes	15 000 €	37 500 €
	Travaux lourds		22 500 €	45 000 €
	Autonomie		8 000 €	/
Prime sortie de vacance			12 000 €	15 000 €

En résumé, l'avenant n°1 a pour objet de rectifier quelques erreurs matérielles mais surtout de décliner les nouveaux objectifs quantitatifs et leurs financements en actualisant les tableaux contenus dans les articles et annexes suivants de la convention d'OPAH initiale :

- article 3.1.2 Objectifs du volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradés » ;
- article 3.2.2 Objectifs du volet « rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique » ;

- article 3.3.2 Objectifs du volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat » ;
- article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation ;
- article 5 – Financements des partenaires de l'opération ;
- articles 5.1.2 / 5.2.2 / 5.3.2 / 5.4.2 Montants prévisionnels des partenaires ;
- article 5.4.1 – Règles d'application de financements de la Commune de Castelnau-Montratier ;
- annexe 1 – Récapitulatif des projets accompagnés ;
- annexe 2 – Tableau des engagements et de suivi des objectifs ;
- annexe 3 – Estimatif de l'ingénierie.

Les autres articles de la convention d'OPAH demeurent inchangés. Le présent avenant est conclu pour la même période que la convention d'OPAH initiale, soit 3 ans. Ces dispositions sont applicables aux dossiers engagés à compter du 1^{er} janvier 2025. Il portera ses effets pour les demandes de subventions liées à l'ingénierie du suivi-animation et déposées auprès de l'ANAH à compter de sa signature.

Afin de mettre en adéquation les objectifs de l'OPAH avec l'évolution croissante du nombre de dossiers et ainsi assurer le suivi des demandes de subvention et la continuité d'attribution des aides, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention d'OPAH et l'inscription au budget de l'enveloppe financière relative aux abondements de la Commune.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.303-1, L.312-2-1, L.321-1 et suivants puis R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Vu la délibération du Conseil Départemental du Lot du 29 avril 2024 portant renouvellement de la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre pour la période 2024-2029,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire du 17 octobre 2023 conclue entre l'Etat, la Communauté de Communes du Quercy Blanc (CCQB), les Communes de Castelnau-Montratier et Montcuq-en-Quercy-Blanc, ainsi que l'ensemble des partenaires institutionnels,

Vu la délibération du 9 avril 2024 du conseil communautaire de la CCQB, maître d'ouvrage de l'opération, autorisant son Président à signer la convention d'OPAH de Castelnau-Montratier, ainsi que toutes les pièces et documents relatifs à ladite convention,

Vu les délibérations du conseil municipal en date du 15 mai 2024 autorisant la signature de la convention d'OPAH et validant le règlement d'attribution des aides financières communales,

Vu la convention d'OPAH signée le 7 août 2024 entre l'Etat, l'Anah, le Département du Lot, la Communauté de Communes du Quercy Blanc, la Commune de Castelnau-Montratier et les partenaires complémentaires,

Considérant le nombre important de dossiers déjà engagés ou en cours d'instruction en une seule année d'OPAH,

Considérant la nécessité d'actualiser les objectifs de logements de la convention d'OPAH par avenant afin de poursuivre cette dynamique favorable à l'amélioration de l'habitat privé,

Considérant la nécessité de réajuster les financements au regard des nouveaux objectifs, notamment les abondements de la Commune de Castelnau-Montratier aux aides ANAH pour les travaux,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité :

- d'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH tel qu'annexe ;
- d'autoriser monsieur le maire a signer ledit avenant n°1, a l'issue de sa mise a disposition auprès du public pendant un mois, sur la base du projet ci-annexé, et le cas échéant ajuste sans que son économie générale ne puisse en être affectée ; d'inscrire au budget les montants prévisionnels des aides

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus

2) – Augmentation du tarif du repas de cantine pour l'ALSH et le périscolaire :

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal qu'à compter de septembre 2023, les repas du midi en temps ALSH et périscolaire, sont fabriqués et livrés par l'EHPAD de Castelnau-Montratier, qui nous informe qu'à compter du 1^{er} octobre 2025 le prix du repas passe de 5.80 euros à 6 euros, ce qui entraîne un reste à charge pour les familles de 4.82 euros à 5.02 euros.

Après avoir entendu les explications fournis par Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, décide par une abstention (Gaëlle Duchêne) et 15 pour, de fixer à 5.02 euros, le prix des repas de cantine pour l'ALSH et le périscolaire

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

3) – Augmentation de la participation communale aux contrats de prévoyance dans le cadre d'une procédure de labélisation :

Vu le code général de la fonction publique,

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents,

Considérant que la commune participe déjà aux contrats de prévoyance labellisés à hauteur de 7 euros par mois, depuis le 1^{er} janvier 2023,

Monsieur le Maire propose d'augmenter la participation de la commune à la prévoyance de 7 euros à 15 euros à compter du 1^{er} janvier 2026.

Les agents concernés par la mise en place de la garantie prévoyance sont :

- les agents stagiaires et titulaires

Les crédits seront inscrits au budget primitif 2026.

Après en avoir délibéré le conseil municipal donne un avis favorable et à l'unanimité à cette proposition.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus.

4) – Acquisition de la parcelle et du bâtiment cadastrées F 198 à Saint-Aureil :

Monsieur le Maire explique au conseil municipal que le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée F 198, menace ruine.

Comme le prévoit la réglementation, un courrier en recommandé avec accusé réception a été envoyé à la propriétaire afin de l'informer de cette situation.

La propriétaire n'ayant pas les moyens financiers nécessaires à la destruction du bien, celle-ci propose à la commune de l'acheter pour 1 euro.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal l'autorisation d'acheter ce bien à des fins de destructions. Afin de limiter les frais, un acte administratif sera rédigé.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal donne un avis favorable à cette proposition, par 1 voix contre (Angélique Ginibre), et 15 voix pour.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Informations :

a) – Monsieur le maire informe l'assemblée que le restaurant le Bardouquet fermera ses portes définitivement le 31 octobre 2025.

b) - Monsieur le maire informe l'assemblée que l'adresse mail de la mairie à utiliser aujourd'hui est la suivante : mairiecastelnau@orange.fr, en raison d'un problème avec orange et le nom de domaine.

c) – Installation du dentiste : les travaux avancent bien et désormais les rendez vous peuvent être pris au numéro suivant : 06.22.93.87.64. Début des consultations le 3 novembre 2025.

d) – Centre culturel : Les travaux avancent bien, et il est prévu qu'ils s'achèvent le 17 décembre 2025. Monsieur le maire informe l'assemblée que la commune a obtenu la subvention du « fonds vert » pour un montant de 361 000 euros.

e) – Skatepark et Pumptrack : Début des travaux rapidement. La Communauté de Communes du Quercy Blanc prend à sa charge tout le terrassement.

f) – Association patrimoine : Le site du « souquet » va être dévégétalisé avec un coup pour la commune égal à 35 % du montant de la facture, soit environ 2 500 euros.

g) – Travaux réfectoire : Le réfectoire coté primaire a été remis à neuf. Les travaux du coté maternelle seront effectués pendant les vacances de toussaint.

h) – Ateliers municipaux : Les travaux aux ateliers municipaux sont achevés et désormais les agents ont un local aux normes.

i) – Travaux : les employés municipaux ont réalisé le pourtour de la stèle du monument aux morts ainsi que les trottoirs autour de la maison des jeunes

j) – Terrains de tennis : le tennis club de Castelnau demande le changement des éclairages des terrains. Des devis vont être demandés.

k) – Octobre rose : le programme est le suivant :

. dimanche 5 octobre promenade sensorielle organisée par Champs de Gestes

. samedi 18 octobre tournoi de foot organisé par Quercy Foot 4682

. dimanche 19 octobre rando rose organisée par la municipalité

. dimanche 26 octobre match de rugby.

Séance levée à 22h15.

Les délibérations du conseil municipal et les documents annexés, sont consultables dans leur intégralité au secrétariat de mairie, sur le site internet de la mairie ainsi que sur le panneau d'affichage extérieur.

Le Maire :

Dominique Marin



La secrétaire de séance

Claudine Boissel

