

PROCES VERBAL

Conseil Municipal du 10 Novembre 2025

L'an 2025 et le 10 Novembre à 18h30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil, Mairie de Pamfou, sous la présidence de Pierre-François PRIOUX, le Maire.

Présents : Mesdames : CASTANO Nadège, MAIGNAN Fabienne, BOURGOIN Béatrice, COUSIN Nicole, JUDET-CHERET Camille.

Messieurs : PRIOUX Pierre-François, MEUNIER Dominique, BARAIZE Dominique, DUBOIS Jérémy, GRANDI Marc, LE SQUER Yann, GUILLEMARD Philippe, MARTIN-LIMOUSIN Guy.

Absents excusés : Madame JOURDAN Patricia (procuration à Jérémy DUBOIS), Madame BOUCHER Krystel (procuration à Pierre-François PRIOUX), Madame JUDET-CHERET Camille (procuration à CASTANO).

Nombre de membres :

- Afférents au Conseil municipal : 15
- Présents : 12

Date de la convocation : 03 Novembre 2025

Date d'affichage : 03 Novembre 2025

Secrétaire de Séance : Mme Nadège CASTANO

Objet des délibérations

SOMMAIRE

- *Approbation du compte rendu de la séance du 09 Septembre 2025,*
- *Numérotation de voirie Rue du Bon Puits,*
- *Convention avec le Département de Seine-et-Marne,*
- *Avenant au bail du Dr NAASEH Nizar,*
- *Avenant au bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon – Local 2 – SELLERIE 3000,*
- *Bail maison médicale – Côté Cabinet de kinésithérapie,*
- *DETR/DSIL 2026 – Demande de subvention « Ancien Relais Routier »,*
- *Questions diverses.*

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 09 septembre 2025

Aucune observation n'étant soulevée, le compte rendu de la séance est adopté à l'unanimité.

Numérotation de voirie « Rue du Bon Puits »

réf: 10112025_01

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal qu'il est nécessaire d'attribuer des numérotations de voirie, Rue du Bon Puits, pour les parcelles cadastrées suivantes ZC 140 et ZC 141.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'attribuer une numérotation telle que :

ZC 140 : n°7 rue du Bon Puits,
ZC 141 : n°9 rue du Bon Puits.

Convention relative à la réalisation et à la gestion d'un carrefour giratoire entre la RD605 et la DR227 sur la commune de PAMFOU avec le Département de Seine-et-Marne

réf: 10112025_02

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et suivants ;

VU le projet de création d'un carrefour giratoire à l'intersection de la route départementale RD605 et la DR227 ;

VU le projet de convention proposé par le Département de Seine-et-Marne relatif à la réalisation et à la gestion de cet aménagement ;

CONSIDÉRANT l'intérêt de sécuriser et fluidifier la circulation à ce carrefour particulièrement fréquenté ;

CONSIDÉRANT que la maîtrise d'ouvrage des travaux sera assurée par le Département de Seine-et-Marne, en coordination avec la commune de PAMFOU ;

CONSIDÉRANT que la convention fixe les modalités techniques, administratives, financières et d'entretien de l'aménagement ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*,

APPROUVE la convention relative à la réalisation et à la gestion d'un carrefour giratoire à l'intersection de RD605 et la DR227 sur le territoire de la commune de PAMFOU, entre la commune et le Département de Seine-et-Marne.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document afférent à sa mise en œuvre.

Avenant au bail du Dr NAASEH Nizar

réf: 10112025_03

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants ;

VU le bail en date du 22 octobre 2019, conclu entre la commune de PAMFOU et le Docteur NAASEH Nizar, médecin généraliste, pour la location du local situé 8 rue du 19 Mars 1962 ;

VU sa demande de résiliation du bail au 30 novembre 2025 ;

CONSIDÉRANT la volonté de la commune de favoriser le maintien et l'installation de professionnels de santé sur son territoire afin de garantir une offre de soins de proximité ;

CONSIDÉRANT que la commune souhaite proposer cette gratuité pour une durée limitée dans l'intérêt du service rendu à la population ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*,

APPROUVE l'avenant n°2 au bail signé le 22 Octobre 2019 avec le Docteur NAASEH Nizar, médecin généraliste, prévoyant une gratuité de loyer pour deux jours d'occupation par semaine.

Cette gratuité de loyer et charges s'appliquera du 1^{er} décembre 2025 au 31 janvier 2026, reconductible pour 2 mois par tacite reconduction.

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées ainsi que le l'avenant au 15 décembre 2020.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant correspondant ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

Avenant au bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon – Local 2 – SELLERIE 3000

réf: 10112025_04

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants;

VU le bail commercial conclu le 01 Juillet 2025 entre la commune de PAMFOU et SELLERIE 3000, relatif à l'exploitation de la brasserie de la Brie située 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon – Local 2 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 03 juillet 2025 validant le bail initial, avec une clause de gratuité de loyer temporaire afin de permettre la réalisation des travaux d'aménagement et la préparation à l'ouverture de l'établissement ;

CONSIDÉRANT que la commission d'accessibilité et de sécurité qui est programmée pour le 18 novembre 2025 ;

CONSIDÉRANT que l'ouverture de la brasserie est conditionnée à la réception de l'avis favorable de ladite commission ;

CONSIDÉRANT qu'il convient, dans ce contexte, de prolonger la période de gratuité des loyers afin de ne pas pénaliser l'exploitant, tout en fixant une facturation à compter du 1^{er} décembre 2025,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*,

APPROUVE la conclusion d'un avenant n° 1 au bail commercial conclu avec SELLERIE 3000, portant sur les locaux communaux à usage de brasserie situés 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon – Local 2.

Cet avenant a pour objet de prolonger la gratuité de loyer pour une durée supplémentaire de deux mois, soit jusqu'au 30 novembre 2025 afin de tenir compte de la commission d'accessibilité et de sécurité qui est programmée pour le 18 novembre 2025.

Le loyer mensuel prévu au bail sera redevable à compter du 1^{er} décembre 2025.

Toutes les autres clauses et conditions du bail initial demeurent inchangées.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant correspondant ainsi que tous documents nécessaires à son exécution.

Bail maison médicale – Côté Cabinet de kinésithérapie

réf: 10112025_05

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et suivants ;

CONSIDÉRANT la volonté de la commune de favoriser l'installation de professionnels de santé sur son territoire afin d'assurer une offre de soins de proximité à la population ;

CONSIDÉRANT que la commune dispose de locaux communaux situés au 8 rue du 19 Mars 1962, susceptibles d'accueillir un cabinet de kinésithérapie ;

CONSIDÉRANT la candidature de Madame OAGA née CONSTANTIN Raluca Florentina, kinésithérapeute, souhaitant s'y installer à compter du 1^{er} mars 2026 ;

CONSIDÉRANT la proposition de conclure un bail professionnel fixant les conditions financières et la durée de l'occupation ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : D'approuver la conclusion d'un bail professionnel entre la commune de PAMFOU et Madame OAGA née CONSTANTIN Raluca Florentina, kinésithérapeute, pour les locaux communaux situés au 8 rue du 19 Mars 1962 – Côté Cabinet de kinésithérapie.

Article 2 : Le bail prendra effet le 1^{er} mars 2026 pour une durée de six (6) ans, avec reconduction tacite, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties dans les conditions prévues par la loi.

Article 3 : À titre d'aide à l'installation, le loyer sera gratuit pendant les six (6) premiers mois, soit du 1^{er} mars au 31 août 2026 inclus. À compter du 1^{er} septembre 2026, le loyer mensuel sera fixé à 970 € hors charges. En cas de départ du preneur avant l'expiration de la période d'engagement de six (6) ans, les loyers offerts au titre des six premiers mois deviendront immédiatement exigibles et devront être remboursés au bailleur.

Article 4 : Les charges locatives (eau, entretien, etc.) feront l'objet d'une provision mensuelle versée en même temps que le loyer. Une régularisation annuelle interviendra sur la base des dépenses réelles constatées. L'électricité et le gaz ne font pas partie des charges récupérables. Le locataire s'engage à souscrire, à ses frais, un contrat de fourniture d'électricité et/ou de gaz auprès du fournisseur de son choix.

Article 5 : Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail, selon l'indice de ILAT – Indice des Loyers des Activités Tertiaires.

Article 6 : Toutes les autres conditions seront fixées dans le bail professionnel, établi conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 7 : Monsieur le Maire est autorisé à signer le bail professionnel correspondant, ainsi que tout document afférent à son exécution.

DETR/DSIL 2026 – Demande de subvention pour l'acquisition et réhabilitation de l'ancien RELAIS de PAMFOU en commerce au RDC, avec la mise en sécurité de la structure du bâtiment

réf: 10112025_06

L'objectif de ce projet est la réhabilitation complète du relais routier, dans une démarche de valorisation du bâti existant et de revitalisation du tissu économique et résidentiel local.

Le projet prévoit :

L'aménagement de 3 cellules commerciales au rez-de-chaussée, destinées à accueillir des activités de proximité (commerces, boulangerie, services, artisanat local...) avec un objectif de créer une dynamique commerciale et favoriser les activités locales.

La surface totale du rez-de-chaussée est de 360 m² environ. Une épicerie sous l'enseigne PROXI est actuellement ouverte, pour une superficie de 146 m². Les deux autres locaux seront rénovés dont un qui reste à réhabiliter entièrement.

La création de 5 logements à l'étage, de typologie variable (T3 à T4), adaptés aux besoins d'une population diversifiée (jeunes actifs, couples, personnes âgées).

La surface totale des deux étages est de 400 m². La Municipalité souhaite proposer une offre de logement de qualité, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Elle souhaite une approche architecturale et technique de conservation, avec du matériau traditionnel tout en améliorant l'aspect énergétique (isolation renforcée, menuiseries performantes) une démarche de développement durable et solidaire.

Ce projet ambitieux s'oriente vers une réhabilitation progressive et raisonnée, en 4 phases :

1/ Acquisition de cet ensemble immobilier pour un montant de 530 000 €, hors frais de notaire et la mise en sécurité de la structure du bâtiment (renfort structurel et planchers).

2/ Création et aménagement de deux commerces au RDC.

3/ Création et aménagement de 5 logements à l'étage.

4/ Aménagement du parking existant respectueux de l'environnement.

Dans ce contexte, le plan de financement proposé à l'appui de cette demande de subvention est le suivant

Sources	Montant	Taux
Fonds propres	48 059.82 €	7.42 %
Emprunts	200 000.00€	30.86 %
Sous-Total autofinancement	248 059.82 €	38.28 %
Union européenne	€	%
Etat – DETR/DSIL 2026	399 954.33€	61.72 %
Etat – autre (à préciser)	€	%
Conseil régional	€	%
Conseil départemental	€	%
Sous-Total subventions publique*	399 954.33 €	61.72 %
Total H.T.	648 014.15 €	100.00%

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, **ADOpte** l'opération d'acquisition et de réhabilitation de l'ancien RELAIS de PAMFOU, avec la mise en sécurité de la structure du bâtiment et **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette opération.

Présentation du Rapport Social Unique (RSU) 2024

Conformément aux dispositions réglementaires relatives à la présentation du Rapport Social Unique et aux informations transmises par le Centre de Gestion, il est précisé que la séance du Comité Social Territorial (CST) initialement prévue le 18 novembre 2025 se tiendra finalement le 16 décembre 2025.

Le présent conseil municipal prend acte de la présentation du Rapport Social Unique 2024, dont les données compilées seront examinées lors du CST du 16 décembre 2025.

Le procès-verbal de cette séance du CST sera communiqué à la collectivité dès sa réception, afin d'en compléter le dossier.

La séance s'est levée à 19H00.

A Pamfou, le 18 Décembre 2025

La Secrétaire de Séance,
Nadège CASTANO.

Le Maire,
Pierre-François PRIoux.

