

**Procès-verbal de la séance du conseil municipal**

**Séance du 10 avril 2025**

Convocation	03 avril 2025	Nombre de Conseillers		
Affichage	03 avril 2025	En exercice	Présents	Votants
Réunion	10 avril 2025	26	14	25

*L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi dix avril à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de La Garnache, convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de François PETIT, Maire.*

**Présents** : PETIT François, VRIGNAUD Corine, CHIFFOLEAU Stéphane, POICHOTTE Anne, FLEURET Ernest, CHEVRIER Stéphanie, MINGUET Olivier, VRIGNAUD Claudine, ODEON Sylvie, BEAUJOUAN Christophe, POCHON Denis, GOURMAUD David, SAUZEAU Peggy, RENAUDIN Pascal,

**Absents** : PAJOT Anna

**Pouvoirs** : MENETTRIER Sébastien à VRIGNAUD Corine, CARTRON Antoine à CHEVRIER Stéphanie, COUILLON Patricia à POICHOTTE Anne, GAUTIER Catherine à CHIFFOLEAU Stéphane, DUFFAU Caroline à POCHON Denis, DUBOIS-CHARRIER Margaux à ODEON Sylvie, BRIAND Jonathan à BEAUJOUAN Christophe, DRAUNET Guy à FLEURET Ernest, ALLANIC Mireille à VRIGNAUD Claudine, BRISSON Michaël à RENAUDIN Pascal, GRIVEAU Marie à SAUZEAU Peggy.

**A été nommée secrétaire** : VRIGNAUD Claudine

## ORDRE DU JOUR

Examen des pouvoirs :

Désignation du secrétaire de séance :

- Présentation des données communales pour la trésorerie, de l'état de la dette et du nombre de demandeurs d'emploi.
- L'approbation du dernier conseil municipal
- Informations communales

### A-FINANCES

- 1- Taux d'imposition 2025
- 2- CCAS – Subvention de fonctionnement 2025
- 3- Vote du Budget – Budget général et Budgets annexes – Année 2025

### B-LOTISSEMENTS

- 4- Clause anti-spéculation Lot 25 Lotissement Le Parc « B »

## **C- ENERGIES**

- 5- SYDEV – Adhésion à un groupement de commande pour « la fourniture et l'acheminement d'énergie »

## **D- PATRIMOINE COMMUNAL**

- 6- Maison médicale – Acquisition local N°6 – Rue du Chemin Bas
- 7- Convention de servitude – ENEDIS – « Les Landes »
- 8- Acquisition Maison 16 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

## **Sujets supplémentaires :**

## **Questions diverses**

## **Début du Conseil municipal : 20h30**

### **Information :**

#### **Extension du village de l'Equaisière :**

Après les travaux d'extension et de réhabilitation de l'EHPAD, un séminaire concernant les objectifs stratégiques avec l'ensemble de la population volontaire é eu lieu, il en ressort 3 axes stratégiques, notamment la mise en place d'une marque « Village de l'Equaisière ».

Cette marque accompagne la stratégie de la commune de définir un parcours « sénior » sur la commune, dans la façon de se loger et autour du maintien à domicile et notamment dans les prestations que pourraient proposer la commune aux séniors afin de mieux habiter à La Garnache. Ce pilotage est réalisé par l'EHPAD et est mis en place par l'ensemble des activités de l'EHPAD.

Pour ce faire il est proposé 4 logos qui sont soumis à l'avis de l'ensemble de la population.

Concernant le vote du conseil municipal le résultat des votes est :

- 8 pour le logo 3
- 1 pour le logo 1
- 3 pour le logo 2B
- 2 pour le logo 2A

#### **Ecole Municipale des Sports :**

- Première semaine des vacances de « pâques » et réservé aux jeunes de 6 à 11 ans, pendant cette semaine de vacances l'EMS a accueilli une quarantaine d'enfants autour des activités de Grands jeux/ Roller/Sortie vélo avec pique-nique.

#### **La Ganache sur « TF1 »**

En effet la diffusion sur TF1 d'un reportage sur le démarchage abusif, la commune de La Garnache a été choisi pour la démonstration de ses actions de proximité pour limiter ce démarchage ;

- Application téléphone de la commune pour prévenir ;
- Affichage sur les panneaux d'information numérique ;
- Réseaux sociaux pour diffuser.

#### **Gagne ton permis de conduire :**

- Réunion d'information le 04 avril à 20h00 en mairie ;
- Aide financière de la commune pour les 17 à 25 ans, en échange d'une mission pour la commune ;
- Il est à noter la participation active de l'auto-école « Y Roule » en place sur la commune. Celle-ci appliquera également une réduction de ses tarifs pour les bénéficiaires du dispositif communal.

Conférence :

- Mardi 1<sup>er</sup> avril à 20h00 conférence sur « l'Intelligence artificielle » - progrès ou cauchemar pour l'humanité – Conférencier Vincent LE CERF ;

### **ACTUALITE TRAVAUX :**

STEP : Construction d'une nouvelle station d'épuration (5200 Eq habitant)

Première réunion de chantier sur place a eu lieu, démarrage des travaux la semaine prochaine.

Le chantier démarre pour 12 à 14 mois de travaux

Mise en service prévue début 2026 et ensuite démolition de l'ancienne station d'épuration.

Salle de l'EPERON :

- Vestiaire en cours et bien avancé
- Réalisation des enduits prochainement,
- Fresque en juin

ARLEQUIN :

- Les travaux des réseaux sont terminés
- Dallage coulée demain ou semaine prochaine

Médiathèque/ludothèque :

- Isolation des plafonds terminée
- Verrières et fenêtres de toit en place
- Pose de l'ascenseur en cours
- On espère être hors d'eau/hors d'air la semaine prochaine.

Agrandissement du parking :

Dépollution et désamiantage en cours

Terrains de football :

- Transport de terre en cours, en effet le redémarrage des travaux a commencé la semaine dernière ;
- Rappel : En remplacement du terrain d'entraînement en herbe prévu initialement, mise en place d'un deuxième terrain synthétique, il sera livré à l'été 2025
- Terrain en herbe livraison septembre 2025 (réception)

Musée de réalité virtuelle au Château :

Une partie des travaux a été réalisé par les agents municipaux notamment les drainages extérieurs et le piquetage des murs intérieurs

On espère que le MRV sera en place entre l'été et la fin d'année.

### **EVENEMENTS A VENIR :**

Le week-end prochain :

- Samedi après-midi concours de pétanque en doublette : début du concours 14h00
- Samedi soir, soirée Hypnose réalisé par « Hypno-Show »
- Concours de saut d'obstacle au centre équestre de « Molin »

Le 27 avril : « Les vieilles Autos » de 9h à 9h45 accueil puis ensuite 2h de balades avec une pause au milieu – Tarif 5€ par personne

Le 8 mai : Commémorations du 8 mai

- Exposition par l'ANC pour fêter les 80 ans de la fin de la guerre.
- Cérémonie importante pour le devoir de mémoire mais aussi pour un moment de culture générale.
- Le conseil municipal remercie les deux associations en charge de l'évènement.

**Examen des pouvoirs : 11 pouvoirs**

**Désignation du secrétaire de séance : Claudine VRIGNAUD**

- **Présentation des données communales pour la trésorerie, de l'état de la dette et du nombre de demandeurs d'emploi.**
  - **Trésorerie : 1.519.660,41€**
  - **Emprunt : 3.396.257,51€**
  - **Nombre de demandeurs d'emploi : +0,98% par rapport à février 2025**
- **L'approbation du dernier conseil municipal :**
  - **Procès-verbal du Conseil municipal du 24 mars 2025**  
POUR.....**25**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION.....**0**.....

#### **A- FINANCES**

<b>TAUX D'IMPOSITION – ANNEE 2025</b>	<b>DCM2025-026</b>
---------------------------------------	--------------------

Monsieur le maire expose les dispositions de l'article 1639 A du Code Général des Impôts (CGI) selon lequel le Conseil Municipal vote les taux des taxes foncières et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires avant le 15 avril de chaque année.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2121-29 ;

Vu le Code général des impôts,

Vu les lois de finances annuelles,

Vu l'article 16 de la loi n°2019-1479 de finances pour 2020 lequel prévoit la suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales et un nouveau schéma de financement des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Le nouveau financement issu de la refonte de la fiscalité locale est entré progressivement en vigueur depuis 2020.

La suppression de la taxe d'habitation est compensée par le transfert de la part départementale de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) aux communes.

Vu l'état n° 1259 portant notification des bases nettes d'imposition des taxes directes locales et des allocations compensatrices.

Vu l'engagement pris par l'équipe municipale en place depuis 2014 de ne pas changer les taux d'imposition sur la commune pendant toute la durée de son mandat.

Vu l'engagement renouvelé en 2020 par l'équipe municipale en place depuis 2014 de ne pas changer les taux d'imposition pour la commune pendant toute la durée du nouveau mandat.

Considérant qu'augmenter les impôts dans notre commune reviendrait à pénaliser

d'avantage les habitants de notre commune qui ont été largement fragilisés par l'inflation, la hausse des prix de l'énergie et le contexte économique incertain.

Il serait certainement plus facile de chercher à combler les besoins budgétaires par une pression fiscale supplémentaire, mais les élus de la majorité pensent qu'il est plus responsable de mieux gérer les dépenses existantes, d'optimiser les ressources, et de rechercher des financements alternatifs (subventions, partenariats publics-privés, économies d'échelle intercommunales).

Choisir et voter une augmentation des impôts, même minime, envoie un signal négatif aux habitants et est un signe de faiblesse et d'un manque de courage : celui d'une collectivité qui fait porter ses choix budgétaires sur les contribuables plutôt que de faire preuve d'innovation et de rigueur. Ils nous semblent que ce n'est ni équitable, ni soutenable à long terme et qu'on impose une décision à nos concitoyens qu'ils n'auraient pas choisie,

Considérant que notre volonté et notre responsabilité, sont de défendre aussi le pouvoir d'achat des Garnachois,

Considérant que les taux d'imposition pour les années de 2020 à 2024 s'établissaient de la manière suivante :

Ces taux sont fixés conformément aux articles 1636 B sexies et 1636 B septies du CGI.

Rappel des taux applicables en 2024 :

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFB)	29.78 %
Taxe Foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)	41.49 %
Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires (THS)	15.77%

**Vu** l'article 1639 A du Code Général des Impôts,

**Vu** les articles 1636 B sexies et 1636 B septies du Code Général des Impôts,

**Vu** l'état de notification des produits prévisionnels et des taux d'imposition des taxes directes locales pour 2024 (état 1259),

*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :*

*- **Fixe** les taux applicables en 2025 comme suit :*

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFB)	29.78 %
Taxe Foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)	41.49 %
Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires (THS)	15.77 %

*- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'application de la présente délibération.*

**Observations :**

*Pas de débat particulier*

POUR.....**25**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION.....**0**.....

<b>CCAS – SUBVENTION DE FONCTIONNEMENT 2025</b>	<b>DCM2025-027</b>
---	--------------------

Madame la maire adjointe en charges des affaires sociales et solidaires expose,

Considérant qu'il convient de fixer le montant de la subvention à allouer pour le fonctionnement du C.C.A.S de La Garnache pour l'année 2025 et pour ses actions sociales,

Considérant le projet de budget établi par le Conseil d'Administration du C.C.A.S. prévoyant une subvention communale de maximum 10 000 € pour équilibrer le Budget Primitif 2025 pour son action sociale,

Considérant l'excédent budgétaire en fonctionnement 2024 à hauteur de 9 497.50 € sans report de l'excédent antérieur,

Considérant l'excédent budgétaire en investissement 2024 à hauteur de 483 893.31 €,

Considérant les restes à réaliser qui s'élèvent à 0.00 € en dépenses :

*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :*

- *approuve le versement d'une subvention de maximum 10 000 € au CCAS de La Garnache, au titre de l'année 2025*

**Observations :**

*Pas de débat particulier*

Mr le Maire, Président du CCAS et Anne POICHOTTE ne prennent pas part au vote.

POUR.....**22**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION.....**0**.....

<b>BUDGET GENERAL ET BUDGETS ANNEXES – ANNEE 2025</b>	<b>DCM2025-028</b>
---	--------------------

Monsieur le maire expose que lors de sa séance du 24 mars 2025, le conseil municipal a débattu sur les orientations budgétaires de la commune pour 2025.

A partir de ces orientations et des besoins recensés, et faisant suite aux différentes réunions des commissions finances, il a été élaboré le projet de budget primitif pour l'exercice 2025 soumis à votre adoption.

Les documents transmis en annexe exposent de manière plus détaillée, les grandes orientations de ce budget.

VU les articles L 2311-1, L 2312-1 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs au vote du budget primitif,

VU l'instruction budgétaire et comptable M57 applicable au budget principal et budget annexe Immobilier à usage professionnel, Lotissement du stade et lotissement Le Parc,

VU l'instruction budgétaire et comptable M49 applicable au budget annexe assainissement,

CONSIDERANT la teneur du débat portant sur les orientations budgétaires qui s'est déroulé lors de la séance du conseil municipal du 24 mars 2025,

CONSIDERANT le projet de budget primitif de l'exercice 2025 du budget principal et des budgets annexes présenté par Monsieur le Maire, soumis au vote par nature, avec présentation fonctionnelle,

*Le Conseil Municipal est invité à adopter le budget primitif pour l'exercice 2025 tel que décrit dans le document annexé et conformément aux tableaux ci-dessous :*

- au niveau du chapitre et des opérations pour la section d'investissement,
- au niveau du chapitre pour la section de fonctionnement,

• **BUDGET GENERAL**

**FONCTIONNEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	RECETTES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT	6 667 866.00 €	6 667 866.00 €
	BUDGET (1)		
+		+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)		
	002 RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE (2)	(si déficit)	(si excédent) 0.00
=		=	=
TOTAL DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT (3)		6 667 866.00	6 667 866.00

**INVESTISSEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT (1) VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris le compte 1068)	7 782 054.35	11 043 362.67
+		+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)	3 877 172.80	872 676.56
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE (2)	(si solde négatif) 256 812.08	(si solde positif)
=		=	=
TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (3)		11 916 039.23	11 916 039.23
TOTAL DU BUDGET (3)		18 583 905.23	18 583 905.23

--	--	--

- **BUDGETS ANNEXES**

### Vote des budgets annexes

Monsieur le Maire présente pour chacun des budgets annexes (Assainissement, Ateliers relais, Lotissement Le Parc et Lotissement du stade) les inscriptions budgétaires prévisionnelles pour 2025, telles qu'elles figurent dans les tableaux joints en annexe.

#### **Budget Annexe « Assainissement »**

##### **FONCTIONNEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION D'EXPLOITATION	RECETTES DE LA SECTION D'EXPLOITATION
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET	289 045.00	289 045.00
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	002 RESULTAT D'EXPLOITATION REPORTE	(si déficit)	(si excédent)
	=	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'EXPLOITATION	289 045.00	289 045.00

##### **INVESTISSEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris le compte 1068)	688 281.71	1 729 258.15
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT	2 775 058.29	301 705.30
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE	(si solde négatif)	(si solde positif) 1 432 376.55
	=	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	3 463 340.00	3 463 340.00



<b>TOTAL DU BUDGET</b>	<b>3 752 385.00</b>	<b>3 752 385.00</b>
------------------------	---------------------	---------------------

**Budget Annexe « Immobilier à usage professionnel »**

**FONCTIONNEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	RECETTES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET	<b>39 299.29</b>	<b>73 226.00</b>
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	002 RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE	(si déficit) <b>27 690.26</b>	(si excédent)
	=	=	=
TOTAL DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT		<b>73 226.00</b>	<b>73 226.00</b>

**INVESTISSEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris le compte 1068)	<b>2 201 396.44</b>	<b>2 632 890.00</b>
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)		<b>267 000.00</b>
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE	(si solde négatif) <b>698 493.56</b>	(si solde positif)
	=	=	=
TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT		<b>2 899 890.00</b>	<b>2 899 890.00</b>
<b>TOTAL DU BUDGET</b>		<b>2 973 116.00</b>	<b>2 973 116.00</b>

**Budget Annexe « Lotissement Le Parc »****FONCTIONNEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	RECETTES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET	1 610 756.48	239 549.58
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	002 RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE	(si déficit)	(si excédent) 1 371 206.90
	=	=	=
	TOTAL DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	1 610 756.48	1 610 756.48

**INVESTISSEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris le compte 1068)		90 746.48
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE	(si solde négatif) 90 746.48	(si solde positif)
	=	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	90 746.48	90 746.48
	TOTAL DU BUDGET	1 701 502.96	1 701 502.96

## **Budget Annexe « Lotissement du stade »**

### **FONCTIONNEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	RECETTES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET	1 950 000.00	1 950 000.00
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	002 RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE	(si déficit)	(si excédent)
=		=	=
TOTAL DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT		1 950 000.00	1 950 000.00

### **INVESTISSEMENT**

		DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris le compte 1068)	1 950 000.00	1 950 000.00
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE	(si solde négatif)	(si solde positif)
=		=	=
TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT		1 950 000.00	1 950 000.00
TOTAL DU BUDGET		3 900 000.00	3 900 000.00

*Après en avoir délibéré, le conseil municipal :*

- **Approuve** les Budgets (Général et Annexes) pour l'année 2025 tels que présentés en séance

**Observations :**

*Pascal RENAUDIN ne partage pas les investissements notamment le Projet de Musée de réalité virtuelle et les choix qui ont été faits concernant les terrains de football sur la commune.*

POUR.....**23**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION.....**2** (Pascal RENAUDIN et Michaël BRISSON) .....

**B- LOTISSEMENT**

<b>APPLICATION CLAUSE ANTI-SPECULATION – LOT 25 – LOTISSEMENT LE PARC « B »</b>	<b>DCM2025-029</b>
---	--------------------

Madame la conseillère municipales déléguée expose que :

Considérant que la commune a investi des deniers publics afin de réaliser de nécessaires lotissements communaux afin de renforcer la démographie, rattraper le retard pris en nombre de constructions neuves, maintenir les effectifs dans les écoles et les commerces, et permettre de proposer une offre attractive pour le primo accédant.

Ainsi, des parcelles communales ont été vendues à partir de 50 euros ttc alors que le prix de cession au m2 était, selon l'estimation domaniale, de 85 euros ttc.

Les élus de la commune ont fait le choix d'accepter d'aider sensiblement les primos accédants avec une tarification très avantageuse, mais ils se sont toujours refusés à valider des tarifs qui pourraient permettre à des propriétaires de faire de la spéculation ou des plus-values avec de l'argent public, aussi afin de contenter ces deux valeurs essentielles, une tarification très incitative a été mise en place mais encadrée par une clause anti spéculation.

Cette clause prévoit le remboursement de la différence entre le prix cédé par la commune et le prix estimé par les domaines lorsqu'un terrain ou une construction doit changer de mains.

La clause, voté par le conseil municipal est ainsi rappelé ci-après : « Dès 2014, les élus ont fait tout le nécessaire pour que le lotissement communal du Parc, grâce à l'excellente collaboration des différents propriétaires, soit une réussite.

Ainsi il a été possible de réaliser dans un court délai un lotissement communal :

- qui soit proche du bourg,
- qui réponde aux nouvelles exigences de l'Etat, densification, espaces verts, voiries vertes, gestion des eaux...
- qui soit agréable à vivre,
- à des prix très attractifs,
- qui facilitent l'accueil de jeunes couples, jeunes familles,
- qui complète et assure une offre locative plus diversifiée,
- qui relance les constructions neuves conformément au PLH,
- qui assure un avenir dynamique et serein pour la commune, ses écoles, ses commerces, ses associations....

Répondant à un vrai besoin, le succès a été immédiat et les investissements publics se sont avérés très utiles pour notre commune.

La politique publique mise en place a favorisé nettement l'accession à la propriété grâce à des prix vraiment abordables pour les ménages.

Sous certaines conditions, un dispositif d'aide à l'achat a été installé et les négociations entreprises ont permis de bénéficier de prix de cessions très attractifs comparativement aux prix constatés sur le marché immobilier autour de Challans.

L'argent public investi n'a pas vocation à faciliter la spéculation sur le foncier ou permettre des plus-values latentes facilement à leurs propriétaires.

Aussi, les élus ont souhaité insérer à tous actes de cession des parcelles une clause anti spéculation, intégrée au contrat de cession de l'opération, et qui devra être mentionnée par les Notaires dans l'acte de cession de terrain aux futurs acquéreurs du terrain.

Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à l'usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec des critères spécifiques qui viendraient annuler l'effort consenti par la collectivité.

En ce sens, toute et tout échange, tout apport en société seront interdits pendant une durée de dix ans après la fin des travaux de construction.

Ne sont pas concernées les adjudications ou cessions de gré à gré ordonnées par l'autorité de justice ou l'autorité territoriale.

Le point de départ de ce délai sera constitué par la date de réception à la Mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Cette interdiction ne pourra être levée que d'un commun accord avec la commune et après avis du conseil municipal, pour tenir compte, d'un motif économique ou familial grave (ex : décès, divorce, mutation ou mobilité professionnelle, période de chômage prolongé...), qu'il soit évoqué avant, pendant ou après la construction.

Dans ce cas, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions d'éligibilité imposées par la commune et s'engager à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette lettre devra contenir l'état civil complet des cédants et du concessionnaire, le prix et les conditions de la cession projetée. Devront y être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul des prix de cession.

La commune de LA GARNACHE disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être réalisée librement.

De même, en cas de revente dans les dix années de l'achèvement de la construction, l'acquéreur s'engage à reverser à la commune l'équivalent de la somme égale à la différence entre le prix du terrain au m<sup>2</sup> selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m<sup>2</sup> et le prix de vente du terrain au m<sup>2</sup> cédé par la commune de La Garnache.

L'acquéreur pourra être dispensé de ce remboursement dans les circonstances exceptionnelles familiales ou professionnelles qui devront, au préalable, être validées par le conseil municipal.

La volonté communale étant, essentiellement, de permettre l'accession à la propriété des nouveaux résidents, à un prix abordable, il y a lieu, en contrepartie de l'aide apportée par la commune de La Garnache qui a permis une minoration du prix d'acquisition du terrain, que l'acquéreur s'engage pendant une durée de dix ans à occuper le logement édifié à titre de résidence principale. Cette occupation devra être effective dans le délai à compter de l'achèvement des travaux de la construction. Cette obligation s'imposera aux propriétaires successifs pendant la durée ci-dessus stipulée.

En conséquence, l'acquéreur ne pourra louer le logement nu ou meublé, le transformer en local commercial ou professionnel ou l'utiliser à titre de résidence secondaire.

Toutefois, en cas de d'événements grave, professionnel ou familial, le conseil municipal pourra autoriser une location ou une vente pendant une période provisoire.

En cas de non-respect de cette obligation la vente pourra être résolue par décision du conseil municipal si bon lui semble.

L'acquéreur aura le droit en contrepartie, à une indemnité de résolution égale aux prix de cession déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation être désigné d'office par le Tribunal de Grande Instance de La Roche-Sur-Yon sur la requête de la commune de La Garnache.

Tous les frais sont à la charge de l'acquéreur.

A défaut de résolution si l'acquéreur après mise en demeure, ne satisfaisait pas à ses obligations il devrait verser à la commune une somme équivalente à la réduction de la charge foncière dont il a bénéficié à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts.

En tout état de cause et en toutes circonstances, et sur décision du conseil municipal, les clauses ci-dessus énoncées pourront à tout moment, être remaniées ou abandonnées.

Le 14 décembre 2021, Monsieur Corentin ROUSSELOT et Mademoiselle Jessica LALONDE se portent acquéreurs, au lotissement du parc du lot n° 25 de 429 m2 auprès de la commune pour un prix au m2 de 85 euros ttc. Ils ont fait construire leur maison sur cette parcelle.

Par courrier en date du 18 février 2025 reçu le 24 février 2025, Monsieur Corentin ROUSSELOT et Madame Jessica LALONDE indiquent qu'une procédure de séparation est en cours.

Ils ont trouvé acquéreurs de leur maison à La Garnache et demande à ce qu'ils puissent être exemptés de l'application de la clause anti spéculation. Compte tenu que son prix d'acquisition au m2 est égal au prix fixé par les domaines, il n'y a pas lieu d'appliquer la présente clause

*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :*

- ***Emet un avis défavorable à l'application de la clause anti-spéculative pour le lot 25 du Lotissement du Parc***
- ***Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires suite à la décision de non application de la clause anti-spéculative pour le lot 25 du Lotissement du Parc,***

**Observations :**

*Pas de débat particulier*

POUR .....**23**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**2** (Pascal RENAUDIN et Michaël BRISSON) .....

## **C- ENERGIES**

<b>SYDEV – ADHESION A UN GROUPEMENT DE COMMANDE POUR « LA FOURNITURE ET L'ACHEMINEMENT D'ENERGIE »</b>	<b>DCM2025-030</b>
--	--------------------

Monsieur l'adjoint en charge des bâtiments communaux présente

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L.331-1 et suivants ainsi que ses articles L.441-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la commande publique, notamment ses articles L.2113-6 à L.2113-8,

Considérant que La Commune de LA GARNACHE a des besoins propres en matière de fourniture et d'acheminement d'électricité et ou de gaz naturel pour le fonctionnement de ses bâtiments,

Considérant que les collectivités doivent souscrire une offre de marché, entrant dans le champ d'application des règles de la commande publique,

Considérant que les entités privées doivent souscrire des offres de marché,

Considérant que l'achat d'énergie présente des spécificités techniques et que la mutualisation pour l'acquisition d'énergies peut permettre d'effectuer plus efficacement les opérations de mise en concurrence et incidemment d'obtenir des meilleurs prix,

Considérant que le SyDEV propose de constituer un groupement de commande, avec des personnes morales de droit privé et de droit public poursuivant une mission d'intérêt général, pour la fourniture et l'acheminement d'énergies,

Considérant que le groupement de commande est constitué pour une durée illimitée,

Considérant que pour satisfaire les besoins des membres, il sera conclu des marchés ou des accords-cadres pour la fourniture et l'acheminement d'électricité et de gaz naturel,

Considérant que le SYDEV serait le coordonnateur du groupement,

Sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil municipal est invité à délibérer et à :

- approuver les termes de la convention constitutive du groupement de commande pour la fourniture et l'acheminement d'énergies jointe en annexe (GC2024-ACHA-TENERGIES),
- décider de l'adhésion de La Commune de LA GARNACHE au groupement de commande pour la fourniture et l'acheminement d'énergies pour ses besoins en électricité et/ou en gaz naturel
- autoriser Monsieur le Maire à signer la convention constitutive du groupement de commande ainsi que les documents y afférant, et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- s'engager à respecter les obligations liées aux membres décrites dans la convention constitutive du groupement,
- verser les frais d'indemnisation exposés par le coordonnateur conformément aux dispositions de la convention et imputer ces dépenses sur le budget de l'exercice correspondant,
- s'engager à exécuter avec la ou les entreprises retenue(s) les marchés, accords-cadres ou marchés subséquents,

- s'engager à régler les sommes dues au titre des marchés, accords-cadres et marchés subséquents et à les inscrire préalablement au budget

**Observations :**

*Mr le Maire précise que l'on délibère sur le principe et que la commune fait le choix du « jeux collectif », mais celle-ci se laisse la possibilité d'acheter l'énergie chez d'autres fournisseurs en fonction de l'évolution des marchés de l'énergie.*

POUR.....**25**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

**E – PATRIMOINE COMMUNAL**

<b>MAISON MEDICALE – ACQUISITION LOCAL N°6 – RUE DU CHEMIN BAS</b>	<b>DCM2025-031</b>
--	--------------------

Présentée par Monsieur le conseiller municipal délégué aux bâtiments communaux, celle-ci expose :

Vu la délibération en date du 20 Mai 2005 actant la construction d'un espace médical, Rue du Chemin Bas.

Vu la délibération DCM 2024-130 actant le principe d'acquisition par la commune de ce local.

Considérant que comme cité précédemment, avec la même volonté et les mêmes arguments ; il est de l'intérêt de la commune de disposer de locaux pouvant être proposés à des professionnels de santé, et d'aucune autre activité,

Considérant la proposition de vente du local n°6 faite par les actionnaires de la SCI propriétaire représentée par Mme Bernadette GRUAND, infirmière, et Monsieur Alain Bernard, actuellement propriétaires de ce même local, proposition en date du 03 avril 2025 au prix de 45 000,00€ TTC (quarante-cinq mille euros) net vendeur.

*Après en avoir délibéré, le conseil municipal :*

- **Autorise** l'acquisition du local n°6 de la maison médicale à Mme Bernadette GRUAND et Mr Alain BERNARD – SCI Gruand-Bernard, ou toute personne ou structure se substituant à elle, au prix de 45 000,00€ TTC net vendeur,
- **dit** que ce local devra rester à destination ou à usage pour une profession médicale ou de santé,
- **donne** pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tous les documents relatifs à cette décision
- **dit** que l'acquéreur prendra en charge l'ensemble des frais liés à cette transaction.
- **dit** que la commune sera représentée à l'acte par l'office notarial de Maître David GROSSIN, notaire ayant son siège social au 106 Rue de La Roche-sur-Yon à CHALLANS (85300), la rédaction des actes afférents à ladite acquisition,

**Observations :**

*Pas de débat particulier*



POUR.....25.....CONTRE.....0.....ABSTENTION.....0.....

CONVENTION DE SERVITUDE – ENEDIS – « LES LANDES »	DCM2025-032
---	-------------

Présentée par Monsieur l'adjoint au maire en charge des bâtiments communaux, celui-ci expose :

ENEDIS doit installer une ligne électrique souterraine 20 000 Volts (Numéro d'affaire ENEDIS : DA27/067637 Renouvellement HT départ PALLUC2811).

La parcelle communale concernée se situe en section ZE au Numéro 17 au Lieu-dit « Les Landes » pour une surface de 00ha 67a 50ca

Une convention définissant une servitude sur cette parcelle doit dès lors être conclue avec la société ENEDIS. Elle conférerait notamment les droits suivants à ENEDIS :

- Etablissement à demeure dans une bande de trois mètres de large, trois canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ quatre-vingt-dix-sept mètres ainsi que ses accessoires ;
- Etablir si besoin, des bornes de repérage.
- Sans coffret
- Effectuer l'égouttage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'ENEDIS pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.
- Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc...).

Par voie de conséquence, ENEDIS pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents et ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

ENEDIS veille à laisser la parcelle concernée dans un état similaire à celui qui existait avant son(ses) intervention (s).

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf cas d'urgence.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, et

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de servitude précitée ainsi que tous les documents liés à cette affaire.

**Observations :**

*Remarque de pascal RENAUDIN : A quoi sert cette ligne 20 000 Volt ?*

POUR.....25.....CONTRE.....0.....ABSTENTION.....0.....

Présentée par Madame l'adjointe au maire en charges des forces vives communales,  
celle-ci expose :

Considérant l'intérêt de la commune développer depuis 2012 à revitaliser le centre bourg et à acquérir des biens dans le but d'y créer des logements et une surface commerciale pour un ou plusieurs commerces,

CONSIDERANT donc le souhait clairement identifié de la commune de procéder à l'acquisition d'un bien immobilier bâti, composé d'une maison d'habitation sis 16 Rue De Lattre de Tassigny, cadastrés section AR numéros 60 d'une superficie totale de 575 m<sup>2</sup>, propriété des consorts FONTENIT,

CONSIDERANT que le projet d'opération immobilière porte sur l'acquisition de cet ensemble immobilier conformément au 2ème alinéa de l'article L.1311-10 du code général des collectivités territoriales,

CONSIDERANT l'intérêt communal attaché à cette acquisition, dans le cadre du réaménagement du centre bourg tel qu'il a été présenté en différentes et nombreuses réunions publiques et tel que présenté dans la vidéo 3D des perspectives du futur centre bourg,

CONSIDERANT l'intérêt et les demandes formulés par plusieurs commerçants de s'installer à cet emplacement,

Considérant les différents et nombreux entretiens avec les consorts FONTENIT depuis plusieurs années, et particulièrement, depuis le décès de Geneviève FONTENIT, et notamment avec l'intermédiaire qu'ils ont missionné depuis février 2025,

Tenant compte de l'accord moral donné à la commune par Madame Couton Noëlla dans la perspective de la vente de sa maman au profit de la commune,

Considérant l'offre d'acquisition transmise à 226 500.00 euros frais de notaire et d'agence en sus,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et les articles L. 2241-1 et suivants ;

Vu le Code Civil, notamment les articles 1582 et suivants ;

Vu l'avis des domaines en date du 27 février 2025

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- APPROUVE l'acquisition des locaux situé au 16 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny au prix de 226 500 euros net vendeur plus les frais d'agence et de notaire en supplément ;
- AUTORISE le Maire à signer tous les actes nécessaires à cet effet,
- DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de la commune en 2025.
- Dit que la commune sera représentée à l'acte par l'office notarial de Maître David GROSSIN, notaire ayant son siège social au 106 Rue de La Roche-sur-Yon à

CHALLANS (85300), la rédaction des actes afférents à ladite acquisition,

- Dit que conformément à leur demande, le Notaire pour les venderesses sera Maître PRAUD Notaire à Challans.

**Observations :**

*Pas d'observation particulière*

POUR.....**24**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**1** (pascal RENAUDIN) .....

**SUJETS SUPPLEMENTAIRES :**

**Monsieur le Maire propose au Conseil municipal la possibilité de présenter un sujet supplémentaire**

POUR.....**25**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

<b>MODIFICATION DU REGLEMENT DES CANTINES SCOLAIRES</b>	<b>DCM2025-034</b>
---	--------------------

**Vu** la présentation de Madame Anne POICHOTTE, adjointe en charge des affaires familiales et scolaires

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,


**Considérant** la réorganisation importante du fonctionnement des services qui a été opérée et notamment avec la modification du mode de réservation et l'ouverture d'un self-service au sein de l'EHPAD pour y accueillir certains enfants des 2 pôles scolaires,

**Considérant** que le restaurant scolaire est un lieu fondamental de vie en collectivité qui nécessite de la part des enfants de se conformer aux règles élémentaires d'hygiène et de savoir-vivre.

**Considérant** la délibération DCM 2023-067 en date du 10 juillet 2023 approuvant le règlement de fonctionnement des restaurants scolaires et de la pause.

C'est dans ces conditions qu'un règlement intérieur de la cantine (ainsi qu'un permis de bonne conduite pour l'école Jan et Joël Martel) a /ont été élaborés en direction des enfants des écoles. Dans ce cadre et après une période de mise en œuvre, il est nécessaire de faire évoluer et amender les modifications du règlement actuel.

*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal*

 **Adopte** les modifications du règlement et fonctionnement des restaurants scolaires et de la pause méridienne ci-annexé à la présente délibération.



## LE PERMIS CANTINE – Nouvelle version

**2024-2025**

Chers Parents,

Le « PERMIS CANTINE » est reconduit. Son but premier est de fixer des règles permettant à vos enfants de déjeuner dans les meilleures conditions possibles. En effet, le temps du repas doit, avant tout, être un moment de convivialité et de détente.

S'agissant de définir des règles de conduite, il est applicable à tous les enfants sans distinction. Cependant, il s'adapte à la nature des faits et surtout à l'âge des enfants.

◆ **Son objectif** : Mieux vivre ensemble le trajet et le moment du repas. Cela implique le respect dans les domaines suivants :

- ↳ Politesse
- ↳ Respect du personnel de la cantine et des enfants
- ↳ Respect des lieux et du matériel
- ↳ Respect de la nourriture...

◆ **Ses modalités** : Le permis est crédité de 12 points. Chaque comportement jugé irrespectueux aura pour conséquence la perte de point(s).

◆ **Sanctions** :

- Pour chaque point perdu, l'enfant doit expliquer oralement ou par écrit son comportement au responsable de la cantine. Un compte rendu doit être fait aux parents.
- Au bout de 3 points, le repas de celui-ci est servi seul sur une table. Une information est transmise aux parents.
- Au bout de 6 points, les parents sont convoqués par l'élus responsable de la commission de la cantine pour une discussion en présence de l'enfant.
- Au bout de 9 points, l'enfant est exclu temporairement de la cantine après avoir été reçu, en présence de ses parents, par l'élus et les membres de la commission de la restauration scolaire.
- Au bout de 12 points, l'enfant est exclu définitivement de la cantine après avoir été reçu, en présence de ses parents, par l'élus et les membres de la commission de la restauration scolaire.

Un enfant ayant perdu des points mais qui améliore sensiblement son comportement peut récupérer des points jusqu'à revenir à 12 points. Une note d'information est envoyée systématiquement aux parents.

L'enfant est de nouveau crédité de 12 points au début de chaque année scolaire.

En cas de problème, nous vous invitons à vous adresser directement en Mairie

### **Observations:**

*Pascal RENAUDIN questionne : Ce dispositif concerne quelle école ?*

*Réponse : Uniquement Jan et Joël Martel*

*Pascal RENAUDIN émet l'idée qu'un enfant bénéficiant un repas à 1 € pourrait ce voir supprimer cet avantage dans le cas de perte de tous les point.*

*Réponse : Le comportement n'est pas une question de prix mais ça pourrait être un moyen de coercition. C'est une question qui pourrait être évoquée lors d'une prochaine commission restaurant scolaire. Pascal RENAUDIN que cela pourrait faire réagir les parents.*

*Le traitement de la perte de point passe systématiquement par la Mairie.*

*Affichage du niveau de point, il est actuellement consigné sur un panneau.*

POUR.....**25**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION.....**0** .....

## **INFORMATIONS - QUESTIONS DIVERSES**

Tous les sujets étant épuisés :

**Fin du Conseil municipal à 22H31**

**La secrétaire de séance**

**Claudine VRIGNAUD**

**Le Maire**

**François PETIT**