

Procès-verbal de la séance du conseil municipal

Séance du 22 septembre 2025

Convocation	15 septembre 2025	Nombre de Conseillers		
Affichage	15 septembre 2025	En exercice	Présents	Votants
Réunion	22 septembre 2025	26	22	26

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi vingt-deux septembre 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, MENETTRIER Sébastien, ODEON Sylvie, COUILLON Patricia, BEAUJOUAN Christophe, GAUTIER Catherine, POCHON Denis, DUFFAU Caroline, GOURMAUD David, BRIAND Jonathan, ALLANIC Mireille, SAUZEAU Peggy, BRISSON Michaël, RENAUDIN Pascal, PAJOT Anna.

Pouvoirs : CARTRON Antoine à CHEVRIER Stéphanie, DUBOIS-CHARRIER Margaux à MENETTRIER Sébastien, DRAUNET Guy à CHIFFOLEAU Stéphane, GRIVEAU Marie à SAUZEAU Peggy.

A été nommée secrétaire : COUILLON Patricia

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 des derniers conseils municipaux : 21/07/2025
- Informations communales

A- MEDIATHEQUE/LUDOTHEQUE

- 1- Demande de subvention CD Vendée – Informatique et mobilier de la Médiathèque/Ludothèque

B- ASSAINISSEMENT

- 2- Autorisation Emprunt Banque des territoires- Réseaux
- 3- Autorisation Emprunt Banque des territoires – STEP

C- BUDGET

- 4- Budget Assainissement- Décision modificative
- 5- Budget général – Emprunt à court terme

D- COMMUNAUTE DE COMMUNES

6- Révision des statuts de la communauté de communes

E- LOTISSEMENT

7- Application de la clause anti spéculation – Lot 5 – Lotissement « Le Parc »

8- Application de la clause anti spéculation – Lot 54 – Lotissement « Le Parc »

9- Application de la clause anti spéculation – Lot 74 – Lotissement « Le Parc »

10- Application de la clause anti spéculation – Lot 143– Lotissement « Le Parc »

D- GRDF

11- GAZ redevance 2025 (RODP)

Sujet supplémentaire : 1 Sujet supplémentaire

Questions diverses

Début du Conseil municipal : 20h30

Information :

Présentation de ARON – Natation :

- Plusieurs places dans le TOP 10 de différents championnats de France de Natation

Travaux de l'EHPAD de l'Equaizière

Démarrage de la Phase 3 des travaux :

- Désamiantage
- Réhabilitation du Hall d'entrée de l'EHPAD actuel
- Réhabilitation du Bâtiment C et du pôle soins
- Durée du chantier : 9 mois

A compter du mois d'Octobre, nouvelle adresse pour le centre de santé communal – Impasse des Cyprès. Nouveau parking de 50 places plus garage à vélos.

Remerciements au Docteur CHANDY, en effet après trois ans au service du centre de santé communal, celle-ci a fait le choix de l'activité libérale à son propre domicile. En revanche et en accord avec La Commune, celle-ci gardera ses patients Garnachois, ce qui permettra de ne pas changer l'offre médicale sur la commune.

Station d'Épuration « Nouvelle STEP » :

- Essais d'étanchéité des bassins ont été fait
- Choix de mutualiser l'ensemble des services municipaux
- Une nouvelle organisation autour de Véronique BORIELLO Actuelle Directrice de l'EHPAD qui prendra une double fonction DGS et Directrice de l'EHPAD
- Autour de 2 services (RH et Process) – Un dans chaque structure
- Une réflexion à venir autour d'une mutualisation des services de comptabilité, les services techniques mais aussi la mutualisation des achats.
- Une organisation au service des citoyens

« Visites du Patrimoine » :

- Beau succès pour cette édition
- Visite du Château + Présentation de la fresque « de Charrette »
- Très belle fréquentation dans les salles du musée de réalité virtuelle lors des journées du patrimoine.

Concours de cartes « La Gaîté » :

- Prochaine date : jeudi prochain

Court métrage humoristique « Docto-loto » :

- + de 50 000 vues sur Facebook
- Penser à relancer de temps à autre

Marché du « deuxième dimanche »

- Un marché qui se développe avec de nouveaux produits à vendre
- La commune reçoit des demandes pour étoffer l'offre sur ce marché

Guinguette « La Garn'Active » :

- Sous l'impulsion des Artisans et Commerçants de La Garnache
- Dans le parc du Château
- Une belle affluence avec un bel accueil et du dynamisme

Inauguration du complexe « TERRE DE SPORTS » :

- « Terre de sports » - Nom du nouveau complexe – C'est le vote du public
- Inauguration le 6 septembre 2025 dernier
- 600 personnes
- Des animations autour des « Barjots dunkers » du Football « Freestyle »
- Remerciements à l'ensemble des clubs et des sportifs qui ont permis une belle fête inaugurale de ce nouveau complexe. Valeurs du bien vivre à La Garnache.

Forum des associations :

- Le 7 septembre dernier
- Nouveau lieu : « Terre de sports »
- 40 associations présentent
- Les associations sont interrogées pour le maintien ou pas dans ce nouveau lieu.

Festival « La Nuit Sans Fin » :

- Du 12 au 14 septembre 2025
- Belle fréquentation malgré une météo capricieuse « La pluie sans fin »
- Très bonne humeur des festivaliers
- Comme à l'habitude les élus ont participé à des contrôles préventifs
- Remerciements aux agriculteurs de la commune pour avoir participé au dés enlèvement des festivaliers dont les véhicules étaient bloqués.
- Félicitation à cette équipe de jeunes pour l'organisation de ce festival
- Monsieur le Maire rappelle l'engagement de la municipalité dans l'accompagnement de ce festival « Responsabilité et ouverture d'esprit ». Même si l'on peut comprendre la gêne de certains. Rappel l'organisateur a également entendu les remarques pour preuve, cette année le nombre d'enceinte est passé de 12 à 8 avec un changement d'orientation afin de minimiser les gênes sonores. De plus l'organisateur avait mis en place des sonomètres en permanence, sur le site, afin de veiller au respect de la réglementation en vigueur. Les règles ont été respectées. L'état nous accompagne également sur ce festival. La municipalité souhaite rappeler qu'elle est facilitatrice de cet événement.

Banquet « Médiéval » :

- 127 participants

« La semaine bleue » :

- Du 14 au 20 septembre 2025
- Une semaine consacrée aux seniors (Pour info cette semaine est, au niveau national, en octobre)
- Remise à niveau du code de la route
- Jeux de société à l'EHPAD
- Une grande dictée organisée dans les locaux de l'EHPAD
- Un repas dansant avec l'accueil de 20 résidents de l'EHPAD
- Une sensibilisation aux arnaques

- Le samedi Balade en « Rosalie » Avec l'Association les « Vttar », les jeunes pompiers et le comité des fêtes

Nouvelle date « du marché » : le vendredi soir

- Des nouveaux commerçants sont accueillis pour répondre aux besoins de nos habitants.

LGRH « Roller Party » :

- Samedi 20 septembre 2025
- 150 participants

Marché artisanal et journée du patrimoine :

- 60 exposants
- Cette année le choix a été de répondre favorablement à tous les exposants.
 - o Le choix de positionner certain dans le bas du château n'était probablement le choix le plus pertinent, la municipalité s'en excuse.
 - o Il y avait, en effet, moins de passage qu'en haut
 - o On peut se féliciter de l'animation musicale qui a mis une belle ambiance
- On peut retenir entre 1000 visiteurs le matin et 2000 visiteurs l'après-midi
- Félicitation à tous les acteurs notamment :
 - o La balade gourmande
 - o Belles autos

ACTUALITE TRAVAUX :

MEDIATHEQUE : Les travaux sont quasiment terminés (démontage de l'échafaudage demain)

- Aménagement terminé
- Reste à finaliser, les gradins intérieurs et le mur d'eau
- Ouverture vers le 10 octobre
- Accueil des bénévoles à partir de la semaine prochaine

Salle de l'EPERON

- Travaux toujours en cours
- Difficulté avec deux entreprises (dépôt de bilan, dont une la semaine dernière)
- Convocation de la commission de sécurité
- Livraison entre mi et fin novembre 2025

La municipalité est consciente de la gêne pour les clubs et associations

ARLEQUIN :

- Travaux toujours en cours (Chape coulée et cloison réalisées)
- Enduit extérieur terminé
- Un chantier qui se passe bien

Nouvelle fresque du château :

- Appel aux dons pour mécénat
- Volonté d'un projet plus collectif
- Plusieurs ont fait part de leur intérêt à participer financièrement
- Permet également de réduire le coût de cette fresque pour les Garnachois

INFORMATIONS :

Octobre Rose : Dès le week-end prochain

- Tee shirt en vente dans le hall du U expresse
- Marche le 5 octobre à 9h30

- EHPAD Balade eco-citoyenne le 15 octobre
 - Apéro – concert le 16 octobre
 - Vente de viennoiseries le 26 octobre

Examen des pouvoirs : 4 pouvoirs

Désignation du secrétaire de séance : COUILLON Patricia

- **Présentation des données communales pour la trésorerie, de l'état de la dette et du nombre de demandeurs d'emploi.**

- **Trésorerie : 1.260.611,37€**
- **Emprunt : 3.263.356,73€ (A actualiser)**
- **Nombre de demandeurs d'emploi :**
- **Procès-verbal du Conseil municipal du 21/07/2025**

POUR.....26..... CONTRE.....0..... ABSTENTION.....0.....

Information :

La commune a fait le choix de mettre en vente les 3 vélos électriques qui étaient mis à disposition des Garnachois. En fonction de l'état ils seront mis en vente entre 50€ et 150€.

Pour ce faire les Garnachois qui souhaiteraient acheter un de ces vélos. Il faudra candidater à partir de la semaine prochaine. Un tirage au sort aura lieu ultérieurement.

Afin de les remplacer, la commune a fait l'acquisition de 4 nouveaux vélos électriques. Pour la mise à disposition, la commune à modifier le règlement du prêt des vélos.



RÈGLEMENT DU PRÊT DE VÉLO

La commune de La Garnache propose à l'attention des administrés un service de prêt de Vélos à Assistance Électrique pendant un certain temps.
Profitez de l'usage d'un vélo dans vos déplacements de tous les jours en signant ce règlement intérieur.

- 1- **Le vélo est mis à disposition gratuitement par la commune de la Garnache**, après une réservation faite, au préalable, auprès de l'accueil de la Mairie.
- 2- Le prêt est strictement personnel. Le vélo ne peut donc pas être prêté ou loué, même à un membre de sa famille.
- 3- Le prêt ne peut être effectué qu'au bénéfice d'une personne majeure, dont le domicile est situé sur la commune de La Garnache. **Un justificatif de domicile, ainsi qu'une copie d'un document d'identité, doivent être déposés en Mairie avant l'emprunt d'un vélo.** Une personne mineure peut emprunter un vélo, mais il doit être accompagné de son responsable légal domicilié sur la commune.
- 4- L'emprunteur s'engage à utiliser ledit vélo en respectant le code de la route et à ne l'utiliser que sur le territoire de la Commune et des communes limitrophes.
- 5- L'emprunteur est responsable à titre personnel de la garde et de l'usage du vélo à partir du moment où il en prend possession et jusqu'à sa restitution.
- 6- L'emprunteur s'engage à tout mettre en œuvre pour éviter le vol du vélo mis à sa disposition et il dispose d'un lieu sécurisé pour garer le vélo de jour comme de nuit. Le cadenas minute sur la roue arrière n'est pas suffisant pour mettre le vélo en sécurité. Il s'engage notamment hors des périodes de conduite, à verrouiller et à attacher le vélo à un objet fixe (poteau, arceau...) au moyen d'un antivol, efficace, dont il est équipé.
- 7- La Commune de La Garnache n'assure aucun dépannage.
- 8- L'emprunteur déclare être titulaire d'une assurance garantissant sa responsabilité civile.
- 9- **Une garantie est exigée sous la forme d'un chèque de caution d'un montant de 800€.** Cette caution sera encaissée qu'en cas de vol ou de non-restitution du vélo par l'emprunteur.
- 10- En cas de restitution du vélo non nettoyé, ou dans un état d'usure anormale ou avec des détériorations importantes, la commune se réserve le droit de facturer à l'administré le montant des frais de nettoyage de 100€ ou de remise en état dans la limite du montant de la caution.
- 11- En cas de vol, l'emprunteur s'engage à en faire la déclaration aux autorités de gendarmerie et en informer dans les plus brefs délais la Mairie sur les horaires d'ouverture, au 02 51 93 11 08, ou lorsque la Mairie est fermée au numéro d'astreinte, au 06 83 58 59 99.
- 12- Le vélo est mis à disposition en bon état et conforme à la réglementation.
- 13- **Le vélo est remis propre à chaque prêt. L'emprunteur est tenu de le restituer dans le même état.** Du matériel est mis à disposition en Mairie pour le nettoyer. Il est possible de le nettoyer chez soi.
- 14- L'emprunteur s'engage à restituer le vélo à la date et heure fixées lors de la remise. Le respect du délai est impératif pour ne pas pénaliser les emprunteurs suivants.
- 15- En cas de manquement à certaines des règles suivantes, la Mairie se donne le droit de suspendre le prêt des vélos à un administré avec ou sans avertissements.

Observations :

Pas de débat particulier

POUR.....**26**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION.....**0**.....

A- MEDIATHEQUE/LUDOTHEQUE

DEMANDE DE SUBVENTION CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE – INFORMATIQUE ET MOBILIER DE LA MEDIATHEQUE/LUDOTHEQUE	DCM2025-086
---	--------------------

Monsieur le maire adjoint en charge de la culture explique :

La Garnache a engagé la création d'une médiathèque bibliothèque ludothèque afin de renforcer et adapter l'offre culturelle à destination de la population et de favoriser l'accès de tous à la lecture publique, à l'information et aux nouvelles technologies.

Dans le cadre de l'aménagement de ce nouvel équipement, il est nécessaire d'acquérir du mobilier adapté (rayonnages, assises, bureaux, présentoirs...) ainsi que du matériel informatique (ordinateurs, logiciels, périphériques, etc), afin d'assurer l'accueil du public dans de bonnes conditions et de développer les services numériques proposés.

Le coût prévisionnel de ces acquisitions est estimé à 19 511 € HT pour la partie informatique et 118 289€ HT pour le mobilier.

Le financement de ces acquisitions peut être subventionné par le Département à hauteur de 30% des dépenses pour le matériel informatique et 20% pour le mobilier. (Voir plans de financement en annexe).

Le Maire adjoint propose au Conseil Municipal de solliciter une subvention auprès du Département de la Vendée dans le cadre de son dispositif de soutien à l'équipement des bibliothèques et médiathèques.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** le projet d'achat d'équipement pour la future médiathèque en mobilier et matériel informatique ;
- **AUTORISE** le Maire à solliciter auprès du Département de la Vendée une subvention pour le financement de ces dépenses ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tous documents relatifs à cette demande de subvention.

Annexe 1 : plan de financement matériel informatique

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - INFORMATIQUE MEDIATHEQUE

Dépenses		Recettes		
Nature	Montant HT	Nature	Montant HT	%

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - MOBILIER MEDIATHEQUE

Dépenses		Recettes		
Nature	Montant HT	Nature	Montant HT	%
lot 1 : mobilier bibliothèque		Subvention DRAC		
Bibliothèque	68 980,00 €	mobilier	35 487 €	30%
Ludothèque	4 431,00 €			
		Subvention Conseil Départemental		
lot 2 : mobilier bureau	4 717,00 €	mobilier	23 658 €	20%
lot 3 : mobilier de confort		CAF (uniquement ludothèque)		
Bibliothèque	31 019,00 €	équipement	4 735 €	4,00%
Ludothèque	7 407,00 €			
Boîte de retour de livres	1 080,00 €	Sous-total	63 879,70 €	54,00%
		Emprunt		
Mobilier décoratif	655,00 €	Autofinancement	54 409,30 €	
		Sous-total reste à charge de la collectivité	54 409,30 €	46,00%
Total dépenses	118 289,00 €	Total recettes	118 289,00 €	100%

Informatique et numérique		Subvention DRAC		
Matériel informatique	13 859,00 €	Informatique (30%)	5 853 €	30%
Automate de prêt	4 590,00 €			
Lecteur Daisy	370,00 €	Subvention Conseil Départemental		
Matériel jeux vidéo	692,00 €	Informatique (30%)	5 853 €	30%
		CAF		
		Équipement (1.340%)	277 €	1,34%
		Sous-total	11943 €	39.86%
		Emprunt		
		Autofinancement	7 568 €	
		Sous-total reste à charge de la collectivité	7 568 €	60.14%
Total dépenses	19 511 €	Total recettes	19 511 €	100%

Observations :

Pas de débat particulier

POUR.....26..... CONTRE.....0..... ABSTENTION.....0.....

B- ASSAINISSEMENT

AUTORISATION EMPRUNT BANQUE DES TERRITOIRES – RESEAUX ASSAINISSEMENT	DCM2025-087B
---	---------------------

Monsieur le Maire présente :

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 750 000€ consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction de réseaux d'assainissement située sur plusieurs adresses à 85 710 LA GARNACHE

Le Conseil municipal de la commune de La Garnache, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le maire de la commune de La Garnache est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 750 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt :	Prêt Transformation Ecologique
Montant :	750 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	30 ans
Périodicité des échéances :	Trimestrielle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret

	A
--	---

A cet effet, le Conseil autorise son Maire, à

- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.
- et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent

Observations :

Pas de débat particulier

POUR.....**26**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION**0**.....

AUTORISATION D'EMPRUNT – ASSAINISSEMENT- STEP	DCM2025-088B
--	---------------------

Monsieur le Maire présente :

OBJET : Réalisation d'un Contrat de Prêt d'un montant total de 1 735 284,16 € consenti par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'une opération de construction d'une station d'épuration, située 20 rue Faubourg Saint-Thomas à 85 710 LA GARNACHE

Le Conseil municipal de la commune de La Garnache, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, le maire de la commune de La Garnache est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une Ligne du Prêt pour un montant total de 1 735 284,16 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt :	Prêt Transformation Ecologique
Montant :	1 735 284,16 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	30 ans
Périodicité des échéances :	Trimestrielle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en

	fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

A cet effet, le Conseil autorise son Maire, à

- signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.
- et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent

Observations :

Pas de débat particulier

POUR.....**26**..... CONTRE.....**0**..... ABSTENTION.....**0**

C- BUDGET

BUDGET ASSAINISSEMENT – DECISION MODIFICATIVE	DCM2025-089
--	--------------------

Monsieur le conseiller municipal délégué aux bâtiments communaux présente :

OBJET : Afin de permettre l'ajustement des opérations d'investissement et des demandes d'emprunt, il convient de prendre la décision modificative suivante :

DEPENSES		RECETTES	
Article	Montant	Article	Libellé
2313 Construction	+ 272 710.30	1641 Emprunts	+ 272 710.30

Le Conseil municipal de la commune de La Garnache, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée, est invité à :

- Donner son accord à la décision modificative présentée ci-dessus

Observations :

Pas de débat particulier.

POUR.....26.....CONTRE0..... ABSTENTION 0....

BUDGET GENERAL – LIGNE DE TRESORERIE	DCM2025-090
--------------------------------------	-------------

Monsieur le Maire présente :

La commune a, jusqu'à ce jour, toujours réglé l'ensemble des factures de travaux des différents chantiers et gros investissements en cours et depuis ces dernières années, sur ses fonds propres et sa trésorerie.

Conformément aux prévisions un emprunt à long terme de 3 000 000.00 euros a été souscrit pour financer une partie de la construction du nouveau complexe sportif.

L'opération ayant pris beaucoup de retard notamment à cause des problèmes rencontrés lors de la réalisation des différents terrains de football, retardant de ce fait la vente des anciens terrains de foot du Genet pour la somme nette de 1 640 000,00 euros.

De plus, il y a aussi lieu de faire face au décalage temporel entre l'attribution des crédits des subventions validées par l'Etat et leurs versements. On peut citer par exemple le cas de la subvention au titre de la construction et l'acquisition du centre de santé communal pour un montant de 267 000€, alors que nous avons décaissé près d' 1 000 000.00 d'euros de travaux.

Un tableau des différentes subventions en attente de versement au profit de la commune est présenté en séance.

Aussi, et dans l'attente de recevoir ces différents produits, il vous est proposé de souscrire un emprunt à court terme appelé aussi ligne de trésorerie, permettant une avance de trésorerie en attente de recettes citées ci-dessus pour un montant de 1 900 000€.

Plusieurs banques ont été sollicitées, notamment :

La Banque postale nous a fait la proposition suivante :

- Montant : 900 000.00€
- Taux fixe durée : 1 an
- Périodicité : trimestrielle (à terme échu)
- Taux : 2.84 % (fixe)
- Frais de dossier : 900.00 €
- Modalités :
 - Montant minimal de tirage 10 000,00€
 - Remboursement de l'intégralité de la ligne à l'échéance du contrat soit 364 jours
 - Frais de non utilisation 0.21% négociable (facturation de la part non tirée)

Le Crédit Agricole nous a fait la proposition suivante :

- Montant : 800 000.00€
- Taux variable durée : 1 an
- Périodicité : trimestrielle (à terme échu)
- Taux : index Euribor 3 mois moyenné + marge 0,48%
- Frais de dossier : 400.00€
- Modalité :
 - Remboursement de l'intégralité de la ligne à l'échéance du contrat à 1 an
 - Pas de commission de non utilisation
 - Pas de frais de remboursement anticipé

Le Crédit Mutuel nous a fait la proposition suivante :

- Montant : 1 900 000.00€
- Taux variable durée : 1 an
- Périodicité : trimestrielle (à terme échu)
- Taux : index Euribor 3 mois moyenné 2.034% majoré de 1.10%
- Frais de dossier : 1 900.00€ (paiement annuel)
- Modalité :
 - Remboursement de l'intégralité de la ligne à l'échéance du contrat à 1 an
 - Pas de commission de non utilisation
 - Mobilisation en une fois ou par tranches minimales de 10% à la demande de l'emprunteur

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- *DE RÉALISER un emprunt à court terme d'un montant de 1 900 000.00 € dans l'attente des produits des ventes immobilières, et de percevoir les différentes subventions accordées,*
- *D'ACCEPTER la proposition du dont les conditions sont indiquées ci-dessus,*
- *D'AUTORISER Monsieur Le Maire à négocier et à signer le contrat réglant les conditions de ce prêt ainsi que tous les documents se rapportant à cette décision.*

Observations :

Pas de débat particulier

POUR26.....CONTRE.....0.....ABSTENTION.....0

D- COMMUNAUTE DE COMMUNES

REVISION DES STATUTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALLANS GOIS COMMUNAUTE	DCM2025-091
---	--------------------

Madame la première adjointe expose :

Dans le cadre de l'adhésion volontaire de six communes membres au transfert de la compétence « assainissement collectif » à la Communauté de communes à compter du 1er janvier 2026, et au regard des évolutions législatives récentes, notamment la loi n° 2023-1322 du 18 décembre 2023 relative au service public de la petite enfance et la loi du 11 avril 2025 visant à assouplir les modalités de gestion des compétences « eau » et « assainissement », une révision des statuts de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté s'avère nécessaire.

Cette démarche a pour objectif de clarifier, lorsque cela est pertinent, la nature et le libellé des compétences et la définition de l'intérêt communautaire, afin de mieux traduire les actions effectivement mises en œuvre par Challans Gois Communauté et de répondre aux conseils formulés par la Préfecture du Département de la Vendée, dans une logique de sécurisation juridique.

Il est expressément précisé que cette révision ne vise en aucun cas à élargir le champ des compétences actuellement exercées par la Communauté de communes, à l'exception de la compétence « assainissement collectif » pour les 6 communes membres concernées, mais uniquement à en garantir la cohérence et la lisibilité au regard de l'exercice réel des missions.

Ainsi, les précisions portent sur les domaines suivants :

- l'assainissement des eaux usées,
- le logement,
- le soutien au déploiement des énergies renouvelables,
- la petite enfance (initialement mentionné dans la définition de l'intérêt communautaire),
- la participation à une convention France services (initialement mentionné dans la définition de l'intérêt communautaire),
- l'enseignement, la formation, l'emploi et l'insertion,
- l'alimentation durable,
- la coordination et la médiation culturelles,
- la promotion de la pratique sportive.

Conformément aux articles L.5211-5 et L.5211-20 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la modification des statuts est soumise, par délibérations concordantes, à l'approbation :

- de deux tiers au moins des Conseils municipaux des communes membres, représentant plus de la moitié de la population,
- ou de la moitié au moins des Conseils municipaux, représentant les deux tiers de la population.

Cette majorité doit obligatoirement comprendre l'avis favorable du Conseil municipal de la commune de CHALLANS, en raison de sa population supérieure au quart de celle de l'ensemble du territoire intercommunal.

Chaque Conseil municipal dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification de la présente délibération pour se prononcer. À défaut, son avis est réputé favorable.

- Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe) ;
- Vu la loi n° 2023-1322 du 18 décembre 2023 relative au service public de la petite enfance ;
- Vu la loi du 11 avril 2025 visant à assouplir les modalités de gestion des compétences "eau" et "assainissement" ;
- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-5, L.5214-16, L.5211-17 et L.5211-20, relatifs à l'exercice des compétences par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ;
- Vu la délibération du 8 juin 2023 portant sur les statuts de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté en vigueur ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire de Challans Gois Communauté en date du 3 juillet 2025, approuvant à l'unanimité la révision des statuts ;
- Vu les statuts modifiés annexés à la délibération communautaire du 3 juillet 2025 ;

Le Conseil municipal est invité à :

1° APPROUVER la mise à jour des statuts de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, tels que présentés en annexe, avec les éléments présentés ci-dessus, par Monsieur le Maire ;

2° DONNER un avis favorable à la modification statutaire conformément aux dispositions de l'article L.5211-20 du Code général des collectivités territoriales,

3° AUTORISER Monsieur le Maire à transmettre la présente délibération à la Communauté de communes et à accomplir les démarches nécessaires.

Observations :

Pas de débat particulier

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

E- LOTISSEMENT COMMUNAL « LE PARC »

APPLICATION DE LA CLAUSE ANTI SPECULATION – LOT 5 – LOTISSEMENT « LE PARC »	DCM2025-092
--	-------------

Madame la conseillère municipale expose :

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 m² selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m² et le prix de vente du terrain au m² 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'évènements 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 7 janvier 2022, Madame GUERLESQUIN Jocelyne s'est portée acquéreur, au lotissement du Parc tranche A du lot n°5 de 347 m² auprès de la commune pour un prix au m² de 50 euros ttc. Elle a fait construire sa maison sur cette parcelle.

Pour considérations médicales, Madame GUERLESQUIN est contrainte de quitter son logement.

Elle a trouvé acquéreurs de sa maison à La Garnache et demande à ce qu'elle puisse être exemptée de l'application de la clause anti spéculation. Compte tenu que son prix d'acquisition au m² est **égale** 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 5 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 5 du Lotissement du Parc,

Observations :

Pas de débat particulier

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

APPLICATION DE LA CLAUSE ANTI SPECULATION – LOT 54 – LOTISSEMENT « LE PARC »	DCM2025-093
---	-------------

Madame la conseillère Municipale déléguée à l'aménagement du territoire expose :

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 m² selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m² et le prix de vente du terrain au m² 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'accèsion 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'évènements 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 13 octobre 2021, Monsieur et Madame VILVAULT se sont portés acquéreurs, au lotissement du Parc tranche B du lot n°54 de 479 m² auprès de la commune pour un prix au m² de 90 euros ttc. Ils ont fait construire leur maison sur cette parcelle.

En raison d'un rapprochement familial, Monsieur et Madame VILVAULT sont contraints de quitter leur logement.

Ils ont trouvé acquéreurs de sa maison à La Garnache et demandent à ce qu'elle puisse être exemptée de l'application de la clause anti spéculation. Compte tenu que son prix d'acquisition au m² est supérieur 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 54 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 54 du Lotissement du Parc,***

Observations :

Pas de débat particulier

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

Madame la conseillère Municipale déléguée à l'aménagement du territoire expose :

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 m² selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m² et le prix de vente du terrain au m² 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'évènements 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 7 janvier 2022, Monsieur RELANDEAU Didier s'est porté acquéreur, au lotissement du Parc du lot n°74 de 440 m² auprès de la commune pour un prix au m² de 89 euros ttc. Il a fait construire sa maison sur cette parcelle.

Dans le cadre d'un rapprochement familial, Monsieur RELANDEAU Didier indique quitter la région.

Il a trouvé acquéreurs de sa maison à La Garnache et demande à ce qu'il puisse être exempté de l'application de la clause anti spéculation. Compte tenu que son prix d'acquisition au m² est supérieur 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 74 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 74 du Lotissement du Parc,***

Observations :

Pas d'observation particulière

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

APPLICATION DE LA CLAUSE ANTI SPECULATION – LOT 143 – LOTISSEMENT « LE PARC »	DCM2025-095
--	--------------------

Madame la conseillère Municipale déléguée à l'aménagement du territoire expose :

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 m² selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m² et le prix de vente du terrain au m² 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'accèsion 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'évènements 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 26 juillet 2023, Monsieur LONGEPE et Madame HORCHOLLE se sont portés acquéreurs, au lotissement du Parc tranche B du lot n°143 de 345m² auprès de la commune pour un prix au m² de 99 euros ttc. Ils ont fait construire leur maison sur cette parcelle.

En raison d'une restructuration patrimoniale, Monsieur et Madame LONGEPE souhaitent vendent leur bien à leur SCI.

Ils ont trouvé acquéreurs de sa maison à La Garnache et demandent à ce qu'elle puisse être exemptée de l'application de la clause anti spéculation. Compte tenu que son prix d'acquisition au m² est supérieur 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 143 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 143 du Lotissement du Parc,***

Observations :

Pas d'observation particulière

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

F- GRDF

GRDF – REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC - GAZ	DCM2025-096
---	-------------

Monsieur le conseiller municipal délégué en charge du Sydev expose :

Le décret n° 2007-606 du 25 avril 2007 a revalorisé le calcul de cette redevance basé sur la longueur de canalisations de gaz naturel situées sous le domaine public communal.

- La Redevance d'Occupation Domaine Public Gaz (RODP)

Le décret n° 2015-334 du 25 mars 2015 fixe le régime des redevances dues aux communes pour l'occupation de leur domaine public par les chantiers de travaux sur les ouvrages de distribution de gaz exploités par GRDF.

Le calcul de la redevance RODP est effectué sur la base des longueurs de canalisations construites ou renouvelées sur le domaine public communal et mises en gaz au cours de l'année 2024.

Ce montant dû chaque année à la collectivité, en fonction des travaux réalisés, doit être fixé par délibération du Conseil Municipal.

Bien entendu, si aucun travail n'a été effectué, la redevance sera égale à 0 €.

L'ensemble des éléments de calcul qui permet de déterminer un montant total dû de 750 € pour l'année 2025 (723 € en 2024) :

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal :

- *Approuvent le calcul de la RODP 2025,*
- *Chargent Monsieur le Maire d'émettre le titre correspondant d'un montant global de 750,00 €.*

Observations :

Pas d'observation particulière

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

SUJETS SUPPLEMENTAIRES :

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

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

CCAS – EHPAD – VALIDATION CONTRAT DE PRET	DCM2025-097
---	-------------

Monsieur le Maire et Madame l'Adjointe en charge du CCAS et de l'EHPAD exposent :

Considérant l'extrait de la délibération du Conseil d'Administration du CCAS RESIDENCE DE L'EQUAIZIERE en date du 9 septembre 2025 ;

| Par délibération en date du 9 septembre 2025, le conseil d'administration du Centre Communal d'Action Sociale

de la commune de LA GARNACHE a approuvé à l'unanimité les éléments suivants :

Il est rappelé par le Président qu'il est opportun de recourir à un emprunt d'un montant de 1 851 095€ pour les besoins de financement.

Le Conseil après avoir pris connaissance de l'offre de financement et des conditions générales version CG-LBP-SPL-2025-03 y attachées, proposées par la Banque Postale, et après en avoir délibéré,

Décide

Article 1 : Principales caractéristiques du contrat de prêt

Le contrat de prêt est composé d'une phase de mobilisation et d'une seule tranche transitoire

Montant du contrat de prêt : 1 851 095 €

Durée du contrat de prêt : 4 ans

Objet du contrat de prêt : Préfinancement du FCTVA dans le cadre du projet de reconstruction.

Phase de mobilisation :

Pendant la phase de mobilisation, les fonds versés qui n'ont pas encore fait l'objet de la mise en place d'une tranche constituent l'encours en phase de mobilisation.

Durée 24 mois soit du 30/09/2025 au 15/09/2027

Versement des fonds : En une ou plusieurs fois à la demande de l'emprunteur dans la limite du montant du prêt soit 1 851 095€

Montant minimum de versement : 15 000€

Taux d'intérêt annuel : index €STR post fixé assorti d'une marge de +1.95%.

Date de constatations : index publié le jour ouvré TARGET suivant chaque jour de la période d'intérêts.

Base de calcul des intérêts : nombre exact de jours écoulés sur la base d'une année de 360 jours.

Echéances d'intérêts : périodicité mensuelle

Tranche obligatoire à taux fixe du 15/09/2027 au 15/09/2029

Cette tranche obligatoire est mise en place le 15/09/2027 dans la limite du montant du prêt.

Montant : 1 851 095€

Durée d'amortissement : 2 ans

Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 4.1%

Base de calcul des intérêts périodicité trimestrielle

Mode d'amortissement in fine

Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, sans indemnité

Préavis : 35 jours calendaires

Commissions

Commission d'engagement : 0.15% du montant du prêt

Commission de non utilisation : 0.21%

Garantie/Sureté : Néant

Article 2 : étendue des pouvoirs du signataire

Le Conseil après avoir été informé des conditions ci-dessus valide cette proposition et autorise le Président du CCAS et Maire de la commune de LA GARNACHE à signer la présente délibération et tous documents

contractuels relatifs au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Banque Postale, est habilité à procéder ultérieurement sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat de prêt et reçoit tous pouvoirs à cet effet.

Observations:

Pas d'observation particulière

POUR.....**26**.....CONTRE.....**0**.....ABSTENTION.....**0**.....

INFORMATIONS - QUESTIONS DIVERSES

Tous les sujets étant épuisés :

Fin du Conseil municipal à 22H26

La secrétaire de séance

Patricia COUILLON

Le Maire

François PETIT