# CONSEIL MUNICIPAL

Lundi 7 septembre 2026 à 19h30

Mairie

# PROCÈS-VERBAL

CHAVAGNES EN PAILLERS

www.chavagnes-en-paillers.fr

# Sommaire


**1) ÎLOT DES PERES FMI : CONVENTION D'ETUDE AVEC L'EPF DE LA VENDEE ..... 3**

**2) ACQUISITION DES PARCELLES DE L'ILOT DU CENTRE-BOURG (PHASE 1) A L'EPF DE LA VENDEE ..... 4**

**3) VALIDATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL ..... 5**

**4) INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION ..... 5**

**5) ADOPTION DU REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER ..... 6**

**6) LOTISSEMENT LES FIGUIERS ..... 6**

*A.* REMBOURSEMENT DE L'AVANCE FAITE PAR LE BUDGET GENERAL AU BUDGET ANNEXE « LOTISSEMENT LES FIGUIERS » ..... 6

*B.* REVERSEMENT DE L'EXCEDENT DU BUDGET ANNEXE « LOTISSEMENT LES FIGUIERS » CONCERNANT LA PARTIE 1 DU LOTISSEMENT ..... 6

**7) GROUPEMENT DE COMMANDE AVEC LA CCPSFLE POUR LES TRAVAUX DE VOIRIE ..... 7**

**8) SOLIDARITE EN FAVEUR DES COMMUNES SINISTREES DE GIRONDE – ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION ..... 8**

**9) INFORMATION CONCERNANT L'EXERCICE DES DELEGATIONS DU CONSEIL AU MAIRE ..... 8**

**10) QUESTIONS DIVERSES ..... 9**

L'an deux-mille-vingt-six, le 7 septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Chavagnes-en-Paillers dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, à 19h30 sous la présidence de M. Franck GRAVELEAU, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 1er septembre 2026

Présents : Mmes et MM. ARNAUD Guillaume, AUTIN Séverine, BASTIDE Cédric, BEGAUD Laura, BESSON Pierre-Jean, BORDRON Jean-François, BORDRON Nadia, BRETAUDEAU Flavie, BROCHARD Alexandre, GAUTHIER Marie, GILBERT Jocelyne, GRAVELEAU Franck, GUERIN Fabrice, GUICHETEAU Sarah, MAINGOURD Philippe, MARTINEAU Jean-Bernard, MEUNIER Jean-Michel, MORAND Damien, MORANDEAU Valérie, MOREAU Julie, RAVON Nicolas, REMAUD Tony, SADET Marie-Paule, SOUCHET Véronique et VALIN Stéphanie.

Excusés et pouvoirs : Valentin FONTENEAU à Julie MOREAU et Lydie ROCHETEAU à Nadia BORDRON

Mme Nadia BORDRON est désignée secrétaire de séance.

Le Procès-Verbal de la séance du 6 juillet 2026 a été approuvé à l'unanimité.

# 1) Îlot des Pères FMI : convention d'étude avec l'EPF de la Vendée

Dans le cadre de la délibération du 8 juin 2026 par laquelle la commune s'est portée candidate à l'appel à projet en vue de l'acquisition de la propriété des Pères F.M.I. située rue Jean de Suzannet, il avait été indiqué que le portage foncier de l'opération pourrait être assuré par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, sollicité à cet effet par courrier fin mai 2026.

Lors de son conseil d'administration du jeudi 9 juillet 2026, l'EPF de la Vendée a approuvé la convention d'étude avec la commune de Chavagnes-en-Paillers et la Communauté de Communes du Pays de St-Fulgent – Les Essarts concernant l'îlot des Pères F.M.I.

Cette convention d'étude permet de confier à l'EPF une mission d'acquisition foncière et de portage foncier pour l'îlot des Pères et de mener les études nécessaires pour définir précisément le projet architectural et urbain qui pourrait y être mené, incluant notamment dans la programmation la création de logements dont 20 % à vocation sociale, avec une densité minimale de 30 logements/ha.

Le périmètre d'intervention est fixé à l'article 2 de la convention pour une superficie de 27 359 m² comprenant des parcelles bâties et non bâties situées en zone U, 1AU et N du PLUi. Dans le cadre de la convention, l'EPF assurera également à la place de la commune le Droit de Préemption Urbain sur les parcelles de cet îlot, par délégation de la Communauté de Communes.

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF est fixé à 1 600 000 euros HT. La durée de la convention d'étude est établie pour 18 mois.

Vu la délibération n° 2026-31 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de la Vendée en date du 9 juillet 2026, approuvant la convention d'étude.

**Suite à cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **VALIDE la convention d'étude avec l'Établissement Public Foncier relative aux actions foncières visant à favoriser la réhabilitation et la densification urbaine de l'îlot des Pères FMI ;**
- **AUTORISE M. le Maire à passer et à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.**

## 2) Acquisition des parcelles de l'îlot du centre-bourg (phase 1) à l'EPF de la Vendée

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot du centre-bourg (îlot CEPPE), il est prévu que la commune se porte acquéreur auprès de l'EPF des parcelles cadastrées AB 922 (anciennement parcelles AB 683, 684, 178, 723, 179 et 682), AB 921 (anciennement parcelles AB 175, 173p et 593), AB 918 (anciennement parcelle AB 173p), AB 165, AB 592 (part en indivision), AB 624, AB 625, AB 94.

Ces parcelles, représentant une surface de 1 533 m², ont été acquises successivement par l'EPF entre 2020 et 2023 auprès de M. RIPOCHE, de Mme HERBRETEAU, des Consorts GOBIN, de M. CHUPEAU et de la succession GILBERT/SCI MARTIN. La plus grande partie de cet espace sera ensuite cédée à l'euro symbolique à Vendée Habitat en vue de mener le projet de construction/réhabilitation incluant 11 logements et 2 cellules commerciales, la commune restant propriétaire des futurs espaces publics constituant l'impasse Mgr Martin.

En application de la convention avec l'EPF, cette acquisition s'effectuera au prix de 642 191,74 € HT, avec une TVA de 127 046,35 €, soit un prix total de 769 238,09 € TTC, correspondant au déficit foncier de l'opération.

En effet, dans le cadre de cette opération, le montant initial d'opération est de 1 123 315,51 € TTC, qui comprend les frais d'acquisitions, de démolition et d'études. L'intervention de l'EPF a permis à la commune de bénéficier d'une subvention pour les études de 50 %, soit un montant de 14 149,87 € TTC, et d'une minoration foncière qui s'élève au total à 346 887,55 € TTC.

Par ailleurs, pour aider au financement du déficit foncier dans le cadre de cette opération, la commune bénéficie également d'une aide de l'État au titre du Fonds Vert recyclage foncier de 150 000 € et d'une aide du Département au titre du PDLA de 100 000 €.

Une 1ère avance de 305 514 € TTC a déjà été versée à l'EPF en 2025 et le solde sera donc versé pour cette phase 1 en 2026, les crédits étant prévus au budget.

Les Domaines ont rendu leur avis le 26 août 2026,




**Suite à cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **VALIDE l'acquisition des parcelles ci-dessus détaillées auprès de l'EPF de la Vendée, représentant une superficie de 1 533 m², pour un montant de 642 191,74 € HT et soit 769 238,09 € TTC ;**
- **PRECISE qu'une avance de de 305 514 € TTC a déjà été versée à l'EPF en 2025 et qu'il reste à verser un solde de 463 724,09 € TTC ;**
- **AUTORISE M. le Maire, ou son représentant en cas d'empêchement, à signer l'acte notarié à venir ainsi que tous documents ou pièces se rapportant à cette affaire.**
- **DIT que les crédits sont prévus au budget sur l'opération 82.**

## 3) Validation du règlement intérieur du conseil municipal

Conformément à l'article L2121-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'assemblée délibérante établit son règlement intérieur dans les six mois suivant son installation.

Ce document constitue la référence pour les élus et permet aux membres du Conseil municipal de remplir leur mandat de façon efficace et démocratique. Il précise notamment les éléments suivants :

- l'organisation des séances du Conseil municipal,
- la tenue des séances du Conseil municipal,
- l'organisation des débats,
- le fonctionnement de la municipalité et des commissions municipales..

Outre les modalités pratiques de déroulement et de participation des membres du Conseil municipal aux séances, le règlement doit notamment fixer :

- les conditions d'organisation du débat d'orientation budgétaire ;
- les règles de présentation et d'examen des questions orales ;
- les condition de consultation des projets de contrats de délégation de service public et de marchés publics soumis à la validation de l'assemblée.

**Suite à cette présentation, après en avoir délibéré et après avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du règlement intérieur, le Conseil municipal à l'unanimité :**

- **VALIDE le règlement intérieur du Conseil Municipal.**

## 4) Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

L'article 108 de la loi de finance pour 2026 a institué la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), codifiée à l'article 1406 bis du CGI. Elle peut être mise en œuvre à compter de 2027 et remplace la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).
L'objectif de cette taxe est de lutter contre la rétention spéculative de logements en incitant notamment les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif ou à les vendre.

Les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance prévoit notamment une durée de vacance supérieure à 2 ans, Chavagnes-en-Paillers n'étant pas sur la liste des communes en « zone tendue ». Il est aussi précisé qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

Vu l'article 1406 bis du Code général des impôts,
Considérant que l'institution de la TVLH nécessite une délibération expresse des communes situées hors zone tendue avant le 1er octobre 2026 pour pouvoir être appliquée à compter de 2027,
Considérant que le taux de cette taxe applicable en 2027sera fixé ultérieurement par le Conseil municipal,

**Suite à cette présentation, après en avoir délibéré, le Conseil municipal avec 26 voix pour et 1 abstention :**

- **INSTITUE la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027 ;**
- **DONNE POUVOIR à M. le Maire pour prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment la notification de la présente délibération aux services préfectoraux.**

# 5) Adoption du Règlement budgétaire et financier

L'adoption du règlement budgétaire et financier (RBF) doit obligatoirement intervenir avant le vote de la première délibération budgétaire qui suit le renouvellement d'une assemblée délibérante locale. Ce document cadre fixe les règles de gestion pluriannuelle et s'applique pour toute la durée du mandat.

Le Règlement Budgétaire et Financier est adopté par l'Assemblée délibérante. Il sera actualisé en cas de besoin et en fonction de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires par voie d'avenant. Il doit être approuvé au plus tard lors de la séance précédant l'adoption de la première décision budgétaire.

Ce Règlement Budgétaire et Financier s'articule autour des points suivants :

- le cadre juridique du budget
- l'exécution budgétaire
- les régies
- la gestion pluriannuelle
- les provisions
- la gestion patrimoniale.

**Au vu de cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **ADOPTE le Règlement Budgétaire et Financier dans le cadre de la M57.**

# 6) Lotissement Les Figuiers

## *a.* Remboursement de l'avance faite par le budget général au budget annexe « Lotissement Les Figuiers »

Pour financer la cession des immobilisations du budget général vers le budget annexe « lotissement Les Figuiers », la commune avait décidé d'accorder une avance remboursable de 400 000 € au budget annexe du lotissement « Les Figuiers » lors du lancement des travaux de la 1ère partie. Cette avance a été maintenue également pour le financement des travaux de la 2nde partie.

L'intégralité des lots de la partie 1 et ainsi qu'une grande partie des terrains de la partie 2 étant vendus, il est possible de procéder au remboursement du solde de cette avance au profit du budget général pour un montant de 400 000 € dès cette année.

**Suite à cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **VALIDE le remboursement de l'avance pour un montant de 400 000 € au profit du budget général ;**
- **DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget annexe « Lotissement les Figuiers »**

## *b.* Reversement de l'excédent du budget annexe « Lotissement Les Figuiers » concernant la partie 1 du lotissement

Vu le Code Général de Collectivités Territoriales ;
Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 ;
Vu la délibération n°2019_031 du 18/03/2019 portant création du budget annexe « lotissement les Figuiers »

Considérant que l'ensemble des écritures comptables et budgétaires se rapportant aux opérations d'aménagements du lotissement portées dans le budget annexe « lotissement Les Figuiers » pour la partie 1 ont été passées ;

Considérant que le compte d'exploitation pour la partie 1 uniquement fait apparaître un excédent de 40 086,04 €. De ce fait, il est proposé de reverser cet excédent partiel concernant la partie 1 vers le budget général.

**Suite à cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE le reversement au budget général de l'excédent partiel du budget annexe du lotissement « Les Figuiers » pour la partie 1 ;**
- **DÉCIDE de reverser au budget général l'excédent qui s'élève à 40 086,04 € ;**
- **DIT que les crédits budgétaires correspondants à cette opération sont inscrits :**

  **pour le budget annexe « lotissement Les Figuiers » en dépenses de fonctionnement au compte 65822 ;**

  **pour le budget général en recettes de fonctionnement au compte 75821.**
- **DÉCIDE de reverser au budget général l'excédent qui s'élève à 40 086,04 €**
- **DIT que les crédits budgétaires correspondants à cette opération sont inscrits :**

  **pour le budget annexe « lotissement Les Figuiers » en dépenses de fonctionnement au compte 65822 ;**

  **pour le budget général : en recettes de fonctionnement au compte 75821.**

## 7) Groupement de commande avec la CCPSFLE pour les travaux de voirie

En 2022, un groupement de commandes a été constitué au niveau de la Communauté de Communes du Pays de St-Fulgent – Les Essarts pour les marchés de travaux de voirie. La durée de la convention était de 4 ans et prend fin au 31 décembre 2026. Il est donc nécessaire de renouveler ce groupement de commandes.

Pour ce faire, une convention constitutive du groupement de commandes doit être établie dans le respect de la réglementation conformément aux articles L2113-6 et L2113-7 du Code de la Commande Publique. Aucune durée de validité n'a été fixée pour cette nouvelle convention de groupement.

Elle prévoit notamment que le coordonnateur du groupement sera le représentant légal de la Communauté de communes et qu'il attribuera, signera et notifiera les marchés concernés, chaque membre n'ayant plus qu'à s'assurer de leur bonne exécution pour ce qui le concerne. La Communauté de communes assure ses missions à titre gracieux vis-à-vis des autres membres du groupement et prend en charge les frais liés au fonctionnement du groupement (publicité…). L'analyse des offres se fera également par la Communauté de Communes, coordonnateur.

**Suite à cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **ADHÈRE au groupement de commandes entre la Communauté de communes et les Communes intéressées pour effectuer des travaux de voirie,**
- **DESIGNE la Communauté de communes comme coordonnateur du groupement,**
- **AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de groupement.**

## 8) Solidarité en faveur des communes sinistrées de Gironde – attribution d'une subvention

*Ce point a été ajouté à l'ordre du jour à la demande de M. le Maire. Cet ajout a été accepté par le Conseil municipal à l'unanimité*

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1111-1 du CGCT,

Des incendies d'une intensité exceptionnelle se sont déclarés en France, ont ravagé près de 115 000 hectares, et nécessité l'évacuation de nombreuses communes, provoquant une catastrophe humaine, sociale, environnementale et économique.

Face à ce drame, l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF) appelle les communes et les intercommunalités de France métropolitaine et d'Outre-mer à apporter, au plus vite, un soutien financier aux opérations d'urgence en cours ou en préparation, ainsi qu'à la longue phase d'accompagnement nécessaire pour la reconstruction.

Sensible aux dégâts matériels que cette catastrophe d'une ampleur exceptionnelle engendre, la commune de Chavagnes-en-Paillers, tient à apporter son soutien et sa solidarité aux communes impactées.

**Suite à cette présentation, le Conseil municipal,**

- **VALIDE à l'unanimité le versement d'une subvention dans le cadre du fonds de soutien aux communes sinistrées mis en place par l'AMF ;**
- **DECIDE de faire un don dans ce cadre sous forme de subvention pour un montant de 1 000 € à l'association des Maires de France (*26 voix pour 1 000 € – 1 voix pour 1 500 €)* ;**
- **DIT que les crédits nécessaires sont disponibles au chapitre 65 du budget général ;**
- **AUTORISE M. le Maire à signer toute pièce et à procéder à toutes formalités relatives à cette délibération.**

## 9) Information concernant l'exercice des délégations du Conseil au Maire

Par délibération du 25 mai 2020 et conformément à l'article L2122-22 et L2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil municipal avait donné délégation au Maire lors du mandat précédent pour prendre certaines décisions.
A titre d'information, voici les dernières décisions prise par le Maire lors du dernier mandat en vertu de la délégation accordée par le précédent conseil municipal.

Vous trouverez ci-dessous la liste des décisions prises :

| N° Décision | Date | Thème | Objet |
|---|---|---|---|
| 2026_027 | 01/07/2026 | Urbanisme | Renonciation à acquérir 216 rue Jean de Suzannet - AB 26 et 542 |
| 2026_028 | 13/07/2026 | Urbanisme | Renonciation à acquérir la Déderie - AC 80 - 242 - 125 |
| 2026_029 | 13/07/2026 | Urbanisme | Renonciation à acquérir 536 le Cormier - ZC 94 - 123 - 134 - 135 |

## 10) Questions diverses

**Tour de table des commissions :**

- Commission sociale :
- livraison des logements de l'habitat inclusif en septembre 2027

- Commission voirie et bâtiments :
- Place des Martyrs : mobilier en cours d'installation et mise en place de la station vélos (pompe en libre-service)
- Pont du Parpounet : finitions en cours
- Enfouissement réseaux Chemin de la Plante et Bois Foucaud : en cours

- Commission vie rurale et cadre de vie :
- Cimetière : le nouveau columbarium est installé
- Pistes cyclables : la signalétique a été installée

- Commission communication :
- Programmation culturelle sera présentée lors de la soirée de lancement du 09 octobre (programmation de la pièce de théâtre « le Gang des chieuses »).

- Commission vie scolaire :
- Ecole Jules Verne : 126 élèves de scolarisés
- Ecole Nazareth : 250 élèves de scolarisés (effectifs en augmentation)
- Collège Sainte Marie : 401 élèves
- Restaurant scolaire : installation de tables carrées au lieu de tables rondes ce qui permet de libérer de la place pour circuler
- Pôle enfance-jeunesse : livraison du bâtiment le 25 septembre

A Chavagnes-en-Paillers, le 07 septembre 2026

**La secrétaire de séance,** **Le Maire**

**Nadia BORDRON** **Franck GRAVELEAU**

MAIRIE DE CHAVAGNES-EN-PAILLERS 85 (VENDÉE) R.F.