

# CONSEIL MUNICIPAL

Lundi 23 juin 2025

A 19h00 - Salle du conseil municipal

2, place de l'église à Saint-Mesmin

## Procès-verbal



L'an deux mille vingt-cinq le vingt-trois du mois de juin, à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-MESMIN, dûment convoqué par Madame le Maire le 18/06/2025, s'est assemblé en lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Madame Anne ROY, Maire.

Membres : 16 – Quorum : 9

**Présents (13)** : BELAUD Céline, BITEAU Christelle, CHAUVET Christelle, DIGUET HERBERT Séverine, DUCOUT Jean-Louis, DUJOUR Jean-Baptiste, LABAEYE Patrice, LEBLOND François-Xavier, MORET Fabien, PERAU Henri, ROUSSEAU Hervé, ROY Anne, VASSEUR Jean-Charles.

**Pouvoirs (01)** ROUGER Emmanuelle à BITEAU Christelle

**Excusés (02)** : BITEAU Antoine, VASSEUR Anne

**Secrétaire de séance** : Henri PERAU

### Table des matières

<b>1. ASSEMBLEES</b> -----	<b>2</b>
<b>1.1. Conseil municipal précédent : approbation du procès-verbal</b> -----	<b>2</b>
<b>1.2. Conseil municipal précédent en cours</b> -----	<b>2</b>
<b>1. DELIBERATIONS</b> -----	<b>3</b>
<b>1.1. AMENAGEMENT / Projet RCB : approbation du programme de construction d'une nouvelle Halle</b> -----	<b>3</b>
<b>1.2. AFFAIRES GENERALES</b> -----	<b>6</b>
1.2.1. Fixation du nombre et de la répartition des sièges du conseil communautaire de la Communauté de communes Pays de Pouzauges dans le cadre d'un accord local-----	<b>6</b>
<b>1.3. FINANCES</b> -----	<b>8</b>
1.3.1. Taxe d'aménagement : Engagement de la commune dans le partage avec l'intercommunalité-----	<b>8</b>
1.3.2. Matériels communautaires, mutualisation : convention pour la refacturation des consommables relatifs aux pics décompacteurs-----	<b>9</b>
<b>1.4. Projet de renouvellement urbain et de densification : Convention d'action foncière en vue avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée</b> -----	<b>10</b>
<b>2. AVIS</b> -----	<b>12</b>
<b>2.1. Immeuble 1-3 rue du commerce : proposition de vente</b> -----	<b>12</b>
<b>2.2. Lotissement "Le Pâtis de la Raballe"</b> -----	<b>13</b>
<b>2.3. URBANISME / Déclarations d'Intentions d'Aliéner et Droit de Prémption Urbain</b> -----	<b>14</b>
<b>3. INFORMATIONS</b> -----	<b>15</b>
<b>3.1. Tour cycliste de Vendée</b> -----	<b>15</b>
<b>3.2. Soirée des bénévoles le 17 juin 2025</b> -----	<b>15</b>
<b>3.3. Communication : Journal municipal 07/2025</b> -----	<b>15</b>
<b>3.4. Agenda</b> -----	<b>15</b>
<b>4. DECISIONS DU MAIRE PRISES PAR DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL</b> -----	<b>16</b>

## 1. ASSEMBLEES

### 1.1. Conseil municipal précédent : approbation du procès-verbal

Le procès-verbal de la séance du 26/05/2025 a été adopté à l'unanimité.

19h12 Arrivée de Christelle BITEAU

### 1.2. Conseil municipal précédent en cours

Compte-tenu de l'arrivée d'éléments entre l'envoi de l'ordre du jour et le rapport de présentation, et la notion d'urgence à traiter les sujets avant le prochain conseil municipal.

**Madame la Maire sollicite l'accord du conseil municipal sur l'ajout de l'avis suivant** (les conseillers municipaux de la CPM8 et du groupe urbanisme ont été informés par mail en date du 19 06 2025) :

- URBANISME / Déclarations d'Intentions d'Aliéner et Droit de Prémption Urbain

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants :

- APPROUVE l'ajout de ce point

## 1. DELIBERATIONS

### 1.1. AMENAGEMENT / Projet RCB : approbation du programme de construction d'une nouvelle Halle

Délibération n°25037

Madame le Maire rappelle que le bâtiment actuel est vieillissant, qu'il ne correspond plus à l'usage souhaité et souhaitable d'une halle couverte. Le bâtiment nécessite de multiples travaux pour répondre à de multiples enjeux dont la vie locale (accueil d'évènements publics ou associatifs, du marché hebdomadaire), la transition écologique et énergétique, la maîtrise des dépenses énergétiques et des finances communales.

Le projet a fait l'objet d'un travail de réflexion associant différents partenaires dont les habitants d'une démarche engagée en 2022.

Pour le secteur de la place du marché et notamment de la salle des halles, il avait été envisagé dans un 1<sup>er</sup> temps de ne pas reconstruire de salle sur ce site pour divers inconvénients d'avoir une salle polyvalente en centre bourg rural : **nuisances sonores** pour les riverains, **problèmes de stationnement** et de circulation et **perte de tranquillité** du centre-bourg. Or dans un 2<sup>nd</sup> temps, le conseil municipal a pris en compte le souhait des habitants qu'une salle puisse exister sur ce site avec une surface réduite.

Aujourd'hui le projet est la déconstruction de la salle et la reconstruction d'une salle plus petite avec les mêmes usages qu'actuellement (accueil d'évènements publics ou associatifs, du marché hebdomadaire). Il est rappelé que d'autres salles existent sur la commune qui permettent pour l'accueil d'évènements privés. Ces dernières ont également fait l'objet de l'étude globale de RCB.

Par délibération du 12/11/2024 et convention signée en date du 22/11/2024, la Commune a confié à l'Agence de Services aux Collectivités Locales de Vendée une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la nouvelle halle couverte.

Madame le Maire présente le projet de programme ainsi que l'enveloppe financière prévisionnelle de l'**opération** s'élevant, en valeur Juin 2025, à la somme de 1 224 000 euros HT (1 468 800 TTC) et propose de les approuver **sous réserve des financements extérieurs**.

Ce projet présente les caractéristiques suivantes :

- Démolition de la halle existante et de bâtiments environnants, d'un montant estimé 80 000 € HT
- Construction d'une nouvelle halle de 358 m<sup>2</sup>, d'un montant estimé 620 000 € HT
- Option : Construction d'un préau de 216m<sup>2</sup> d'un montant estimé 260 000 € HT

Coût estimatif total des travaux : 960 000 € HT

Madame le Maire propose, si ce programme et l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération sont approuvés par le Conseil municipal, d'engager la réalisation de l'opération et de lancer les procédures de consultation pour choisir un maître d'œuvre, un bureau de contrôle technique, un coordonnateur SPS et tout autre intervenant dans le respect des dispositions du Code de la commande publique.

Madame le Maire précise que la rémunération prévisionnelle du maître d'œuvre est inférieure au seuil des procédures formalisées. Ainsi, une procédure adaptée peut être lancée pour choisir le maître d'œuvre.

Madame le Maire donne la parole à M. Pierre-Jean TABOUREL, chargé de l'opération à Vendée Expansion pour présenter le projet.

M TABOUREL précise qu'il serait plus coûteux de découper l'opération en deux phases. Il est donc recommandé une réflexion globale dès le départ, incluant un marché en tranche ferme et une tranche optionnelle pour l'aménagement de la place du marché

Il est proposé d'intégrer une seconde tranche optionnelle pour le projet de photovoltaïque sur toiture en cours d'étude avec le SyDEV directement dans l'appel d'offres.

M. TABOUREL souligne la nécessité de prévoir un temps suffisant pour élaborer le programme technique, qui comprend :

- Démolitions : trois bâtiments concernés. (Halles, immeuble sis 2 rue des platanes et le garage de l'immeuble 1 rue du commerce). Il est noté que la démolition du préau de l'immeuble rue du commerce est retirée du marché. Montant estimé : 80 000 € HT.
- Construction des Halles : coût prévisionnel de 620 000 € HT.
- Préau de 216 m<sup>2</sup> : à positionner au plus proche des Halles, voire adossé, pour répondre aux besoins des commerçants (à préciser avec le maître d'œuvre). Plusieurs esquisses évoquent un coût d'environ 260 000 € HT, montant à ajuster selon le niveau de qualité retenu.

Choix du maître d'œuvre (MOE) : Durée estimée pour la procédure de choix : environ trois mois.

Nécessité de rechercher des compétences spécifiques, notamment pour la démolition et les problématiques particulières d'urbanisme, impliquant d'ajouter ces compétences au cahier des charges.

### Aspects financiers et partenariaux

Afin de permettre au Crédit Mutuel de prendre le temps nécessaire à sa réflexion quant à son implication dans le projet de rénovation du centre-bourg, notamment en envisageant un repositionnement de son agence tout en restant dans le secteur de la place du marché, il est proposé d'intégrer une **option allant jusqu'à l'Avant-Projet Définitif (APD)**.

Cette option vise à :

- **Limiter l'engagement financier initial**, en tenant compte de la complexité des études à venir et de la dissociation possible avec d'autres lots ou marchés.
- **Offrir une souplesse de décision**, en fonction des orientations futures du projet, qui auront un impact financier direct.

Une concertation est en cours avec la banque. Le besoin en surfaces supplémentaires dépendra du projet neuf envisagé. Si ce besoin est confirmé, un **modificatif pourra être intégré** au programme

### Éléments complémentaires :

- Toute **nouvelle construction prévue dans le périmètre des Halles** devra être intégrée au programme global de rénovation.
- En ce qui concerne **l'immeuble de La Poste**, il n'est pas prévu d'interaction directe avec le projet. Toutefois, des **contraintes de calendrier** pourraient survenir, notamment en lien avec la coordination des travaux.
- Une **ouverture de l'espace situé à l'arrière du site** est envisagée, mais cette possibilité reste à l'étude et **aucune décision définitive n'a été arrêtée** à ce jour.

### Calendrier prévisionnel :

- Études : 2025
- Travaux : 2026
- Livraison : Automne 2027

### Ceci étant exposé.

Vu le Code de la commande publique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le projet de programme et le tableau d'investissement,

**APRES AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE :**

### DÉCIDE :

- D'approuver et d'adopter le programme de construction d'une nouvelle halle couverte présenté par Madame le Maire ainsi que l'enveloppe financière prévisionnelle s'élevant, en valeur Juin 2025, à la somme de 1 224 000 euros HT, dont un coût estimatif des travaux s'élevant à 960 000 euros HT,
- De lancer la procédure de consultation pour le choix du maître d'œuvre,
- De lancer les différentes procédures de consultation pour les autres intervenants,

**DONNE :**

- Tous pouvoirs à Madame le Maire pour lancer les différentes procédures de mise en concurrence,
- Tous pouvoirs à Madame le Maire pour effectuer tous les actes et prendre toutes décisions dans la mise en œuvre des différentes procédures de passation et lui donne notamment tous pouvoirs pour le choix des candidats admis à présenter une offre en cas de procédure restreinte,
- L'autorisation à Madame le Maire ou son représentant, à signer tout autre document nécessaire à la bonne réalisation de cette opération,

**PRECISE :**

- Que les crédits nécessaires à la réalisation de cette opération sont inscrits au budget,
- Que les dépenses correspondantes seront engagées sur l'opération 116 Rénovation du Centre Bourg au compte 203,
- Que les travaux seront reportés ou annulés si l'une des situations suivantes est rencontrée avec le cas échéant le versement d'une indemnisation selon la réglementation en vigueur :

Situation	Conséquence possible
Financements extérieurs insuffisants	Report ou annulation du projet
Révision budgétaire ou changement de priorité	Abandon possible par nouvelle délibération
Appels d'offres infructueux ou trop coûteux	Projet non réalisé
Obstacles techniques, juridiques ou réglementaires	Blocage ou abandon du projet

**AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

## 1.2. AFFAIRES GENERALES

### 1.2.1. Fixation du nombre et de la répartition des sièges du conseil communautaire de la Communauté de communes Pays de Pouzauges dans le cadre d'un accord local

Délibération n°25038

Madame le Maire rappelle au conseil municipal que la composition de la communauté sera fixée selon les modalités prévues à l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Ainsi, la composition du conseil communautaire de la Communauté de communes Pays de Pouzauges pourrait être fixée, à compter du prochain renouvellement général des conseils municipaux en 2026 **selon un accord local** permettant de répartir un nombre total de sièges qui ne peut excéder de plus de 25% la somme des sièges attribués en application de la règle de la proportionnelle à la plus forte moyenne basée sur le tableau de l'article L. 5211-6-1 III et des sièges de « droits » attribués conformément au IV du même article, mais dont la répartition des sièges devra respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être répartis en fonction de la population municipale de chaque commune,
- Chaque commune devra disposer d'au moins un siège,
- Aucune commune ne pourra disposer de plus la moitié des sièges,
- La part de sièges attribuée à chaque commune ne pourra s'écarter de plus de 20 % de la proportion de sa population dans la population globale des communes membres, sauf à bénéficier de l'une des deux exceptions à cette règle prévues au e) du 2° du I de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Afin de conclure un tel accord local, les communes membres de la communauté doivent approuver une composition du conseil communautaire de la communauté respectant les conditions précitées, par délibérations concordantes. De telles délibérations devront être adoptées au plus tard le 31 août 2025 par les deux tiers au moins des conseils municipaux des communes membres de la communauté, représentant la moitié de la population totale de la communauté ou l'inverse, cette majorité devant nécessairement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est la plus nombreuse, lorsque celle-ci est supérieure au quart de la population des communes membres de la communauté. **À défaut d'un tel accord, le Préfet fixera selon la procédure légale (de droit commun) à 31 sièges**, le nombre de sièges du conseil communautaire de communauté, qu'il répartira conformément aux dispositions des II, III, IV et V de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Au plus tard au 31 octobre 2025, par arrêté préfectoral, le Préfet fixera la composition du conseil communautaire de la communauté, conformément à l'accord local qui sera conclu, ou, à défaut, conformément à la procédure dite « de droit commun ».

Madame le Maire indique au conseil municipal qu'il a été envisagé de conclure un accord local, entre les communes membres de la communauté, fixant à 38 le nombre de sièges du conseil communautaire de la communauté, réparti, conformément aux principes énoncés au 2° du I de l'article L. 5211-6-1 du CGCT, de la manière suivante :

Nom des communes membres	Populations municipales (*ordre décroissant de population)	Nombre de conseillers communautaires titulaires
SÈVREMONT	6 401	9
POUZAUGES	5 461	9
BOUPERE (LE)	3 170	5
SAINT-MESMIN	1 771	3
MONTOURNAIS	1 626	3
MEILLERAIE-TILLAY (LA)	1 489	2
MONSIREIGNE	989	2
REAMUR	861	2
CHAVAGNES-LES-REDOUX	847	2
TALLUD-SAINTE-GEMME	447	1

Total des sièges répartis : 38

Cette proposition de répartition des sièges par communes telle qu'elle a été présentée aux membres du Bureau Communautaire puis du Conseil Communautaire.

Il est donc demandé au conseil municipal de bien vouloir, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, fixer, en application du I de l'article L. 5211-6-1 du CGCT, le nombre et la répartition des sièges du conseil communautaire de la Communauté de communes Pays de Pouzauges.

**Ceci exposé**

*Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5211-6-1 ;*

*Vu le décret n° 2024-1276 du 31 décembre 2024 authentifiant les chiffres des populations de métropole, des départements d'Outre-mer de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon.*

*Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2019 fixant la composition actuelle du conseil communautaire de la Communauté de communes Pays de Pouzauges*

**APRES AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A 14 VOIX POUR ET UN ABSENTION :**

- **SE PRONONCE** pour fixer à **38** le nombre de sièges du conseil communautaire de la Communauté de communes Pays de Pouzauges, dans le cadre de l'accord local, réparti comme suit :

<b>Nom des communes membres</b>	<b>Populations municipales</b>	<b>Nombre de conseillers communautaires titulaires</b>
SÈVREMONT	6 401	<b>9</b>
POUZAUGES	5 461	<b>9</b>
BOUPERE (LE)	3 170	<b>5</b>
SAINT-MESMIN	1 771	<b>3</b>
MONTOURNAIS	1 626	<b>3</b>
MEILLERAIE-TILLAY (LA)	1 489	<b>2</b>
MONSIREIGNE	989	<b>2</b>
REAUMUR	861	<b>2</b>
CHAVAGNES-LES-REDOUX	847	<b>2</b>
TALLUD-SAINTE-GEMME	447	<b>1</b>

- **AUTORISE Madame le maire ou son représentant** à signer tous documents relatifs à cette délibération

### 1.3. FINANCES

#### 1.3.1. Taxe d'aménagement : Engagement de la commune dans le partage avec l'intercommunalité

Délibération n°25039

ANNEXE 01 : Convention de reversement de la TA communale

Madame le maire expose que :

Les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumise à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement.

**La taxe d'aménagement permet de financer** les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2 du code l'urbanisme.

Le 16° de l'article 1379 du code général des impôts prévoit « *sur délibérations concordantes, prises dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A bis, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et du conseil municipal de la commune membre intéressée, la commune peut reverser tout ou partie de la taxe à l'établissement public de coopération intercommunale ou aux groupements de collectivités dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de sa compétence* ».

La conclusion d'une convention entre la Communauté de Communes et les Communes ayant institué un taux permet de fixer les modalités de partage et les conditions du reversement de la taxe d'aménagement perçue par les communes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Considérant que la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges exerce la compétence de création, aménagement entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique et prend de ce fait en charge la totalité des équipements publics situées sur celles-ci.

**Il est proposé que les Communes du Pays de Pouzauges reversent à la Communauté de Communes la totalité de la taxe d'aménagement perçue :**

- Dans le périmètre des zones d'activités économiques
- En-dehors du périmètre des zones d'activités économiques sur un projet d'aménagement ou de construction porté par la communauté de communes

#### **Ceci étant exposé**

*Vu les articles 1379, 1639 A bis et 1635 quarter L du code général des impôts,*

*Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges,*

*Vu la délibération n° CC27052506 du Conseil de Communauté du 27 mai 2025 prévoyant le partage de la taxe d'aménagement,*

*Vu le projet de convention de reversement de la taxe d'aménagement entre la Commune et la Communauté de Communes ci-annexé,*

#### **APRES AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE :**

- **APPROUVE** le reversement de la totalité de la taxe d'aménagement perçue par la Commune de Saint-Mesmin sur les zones d'activités économiques, auprès de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges ;
- **APPROUVE** le reversement de la totalité de la taxe d'aménagement perçue par la Commune de Saint-Mesmin en dehors des zones d'activités économiques, sur un projet d'aménagement ou de construction porté par la communauté de communes, auprès de celle-ci ;
- **DECIDE** que ce partage de taxe d'aménagement s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 ;
- **APPROUVE** les termes du projet de convention de reversement du produit de la taxe d'aménagement figurant en annexe ;
- **AUTORISE Madame le maire ou son représentant** à signer tous documents relatifs nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

### 1.3.2. Matériels communautaires, mutualisation : convention pour la refacturation des consommables relatifs aux pics décompacteurs

Délibération n°25040

Annexe 02 Convention refacturation pics et couteaux

Madame le maire expose que la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges met à disposition des communes des matériels intercommunaux pour l'entretien de leurs voiries et espaces verts. Parmi ces matériels mis à disposition, figurent notamment le décompacteur et la défonceuse destinés à l'entretien des stades. Ces matériels exigent un remplacement régulier des couteaux et pics à chaque passage sur les terrains. Pris en charge jusqu'en 2022 par la Communauté de Communes, il a été proposé à partir de 2023 (délibération du 12 décembre 2023) une refacturation aux Communes.

A raison de 15,72 euros TTC par consommable utilisé, le détail qui pourrait être refacturé aux communes (période du 1er janvier 2024 au 31 octobre 2024) serait le suivant :

Commune	Nombre de terrains	Consommations	Prix € TTC
Chavagnes-les- Redoux	2 Terrains	18 Pics	282,96 €
Montournais	2 Terrains	18 Pics	282,96 €
Boupère	2 Terrains	27 Pics	424,44 €
Monsireigne	1 Terrain	27 Pics	424,44 €
Pouzauges	2 Terrains	27 Pics	424,44 €
La Meilleraie- Tillay	1 Terrain	18 Pics	282,96 €
<b>Saint-Mesmin</b>	<b>2 Terrains</b>	<b>18 Pics</b>	<b>282,96 €</b>
Réaumur	1 Terrain	9 Pics	141,48 €

Le prix unitaire de refacturation est de 15,72 euros (inchangé par rapport à 2023).

**Ceci étant exposé,**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*VU la délibération 25052517 en date du 25 février 2025 de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges,*

#### **APRES AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE :**

- **VALIDE** la refacturation à la commune de Saint-Mesmin des consommables des pics au titre de la période du 1er janvier au 31 octobre 2024 ;
- **APPROUVE** la convention annexée pour la refacturation des consommables pour un montant de 282,96 euros ;
- **AUTORISE Madame le maire ou son représentant** à signer tous documents relatifs nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

#### **1.4. Projet de renouvellement urbain et de densification : Convention d'action foncière en vue avec l'Établissement Public Foncier de la Vendée**

Délibération n°25041

Annexe 03 Convention action foncière

Madame le maire rappelle au Conseil que la commune a signé le 22 décembre 2023 une convention tripartite avec la Communauté de Communes et l'EPF, d'une durée jusqu'au 22 juin 2025 (prorogeable de six mois). Elle porte sur une surface de 17 431 m<sup>2</sup> et un budget prévisionnel de 700 000 € HT, dont 173 090,75 € HT déjà engagés. L'objectif principal est le développement de l'habitat, avec une densité minimale de 20 logements/ha et la réalisation de 20 logements dont 3 sociaux. À ce jour, 2 845 m<sup>2</sup> ont été acquis pour 130 000 €.

Madame le maire expose que la commune de **Saint Mesmin** a engagé une démarche de **renouvellement urbain** sur l'**îlot centre-bourg**, en collaboration avec l'**Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée**. Une **étude préalable**, menée avec le cabinet BISES, a permis de définir un **scénario d'aménagement** pour les secteurs du **champ de foire** et de **l'Hermitage**.

Face à une **tension croissante sur le marché locatif** (forte demande, difficulté d'accès à la propriété, baisse de l'offre) et à la **nécessité d'optimiser le foncier** en centre-bourg (réduction de l'étalement urbain imposée par la loi), la commune souhaite **densifier et requalifier** cet espace stratégique.

Dans ce cadre, et conformément aux **orientations du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)** de l'EPF adopté en mars 2025, il est proposé de confier à l'EPF une **mission d'acquisition et de portage foncier**.

- **Périmètre d'intervention** : 9 240 m<sup>2</sup> (défini à l'article 2 de la convention)
- **Montant prévisionnel de l'engagement** : 700 000 €
- **Durée du portage** : jusqu'au terme de la convention et de ses éventuels avenants, quelle que soit la date d'acquisition des biens

Il est précisé, par ailleurs, que dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), et comme en commission intercommunale du 12 juin dernier, les objectifs de production de logements sociaux pour la période 2025-2030 ont été fixés à 102 logements, dont 90 seront éligibles à une aide financière. Cette aide se répartit comme suit : 30 logements bénéficieront d'un soutien de 10 000 € chacun, et 60 logements d'une aide de 5 000 €.

La répartition de ces aides a fait l'objet d'une réflexion approfondie, visant à garantir une équité territoriale. Il a été souligné la nécessité de soutenir prioritairement les communes relevant des pôles de proximité, souvent moins dotées en logements sociaux. Plusieurs critères ont été pris en compte, notamment le nombre de logements existants par commune et le ratio moyen de logements par habitant.

Plusieurs scénarios de répartition ont été étudiés, incluant :

- La concentration d'une part significative du budget d'aides sur les communes les moins pourvues,
- L'attribution systématique d'aides renforcées (10 000 €) pour les projets situés dans les pôles de proximité.

À l'issue des travaux, la commission a émis un **avis favorable** à la clé de répartition proposée. Il a été convenu que chaque commune disposerait d'une **dotations globale**, à répartir selon ses propres critères et en fonction de l'avancement de ses projets. Un **point de suivi annuel** sera organisé afin d'évaluer l'utilisation des budgets alloués, avec la possibilité de réaffecter les crédits non consommés.

Madame la Maire a présenté la convention correspondante en annexe pour approbation par le Conseil municipal.

**Ceci étant exposé**

*Vu la délibération n°2025-39 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en date du 5 juin 2025, approuvant la convention d'action foncière.*

**APRES AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE :**

- **APPROUVE** la convention d'action foncière en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain et de densification avec l'Etablissement Public Foncier.
- **AUTORISE Madame le maire ou son représentant** à signer tous documents relatifs nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

## 2. AVIS

### 2.1. Immeuble 1-3 rue du commerce : proposition de vente

Il est rappelé que, dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg (RCB), le garage de l'immeuble situé aux 1 et 3 rue du Commerce était nécessaire pour la mise en œuvre du projet.

La propriétaire n'ayant pas accepté une vente directe à la commune malgré une sollicitation de cette dernière, la commune a procédé à l'acquisition par voie de préemption. La préemption ne permettant pas de dissocier les éléments de la vente, l'acquisition incluait ledit garage, mais également une maison d'habitation et des bâtiments annexes,

L'avancement du projet a permis d'identifier plusieurs usages potentiels :

- Le garage présente toujours un intérêt stratégique pour permettre l'ouverture d'une voie vers le futur secteur enfance.
- La dépendance située en fond de jardin aurait pu éventuellement constituer une base pour la construction d'un futur accueil périscolaire et de loisirs pour permettre le déplacement de l'actuel,
- En revanche, la maison principale ne présente pas d'intérêt pour les besoins communaux, mais pourrait convenir à un investisseur privé, notamment pour un usage résidentiel ou locatif.

Lors de la séance du Conseil municipal du 16 avril 2025, les élus ont validé le principe de solliciter une estimation de la maison en vue d'une éventuelle revente.

Une visite sur site a été organisée le 28 mai 2025, en présence de représentants de l'agence immobilière mandatée. Il a été constaté que l'état général du bien s'est dégradé depuis son inoccupation, notamment en raison de l'absence de ventilation et de chauffage, ainsi que de la présence d'humidité. Ces éléments ont un impact direct sur la valorisation du bien.

L'agence a également attiré l'attention sur l'intérêt de proposer la vente de l'ensemble de la propriété (maison, bâtiment annexe et cour), plutôt que de procéder à une division. En effet :

- Une division impliquerait des aménagements techniques (sécurisation du préau, gestion des accès et des vis-à-vis).
- Une vente partielle pourrait réduire l'attractivité du bien et engendrer des difficultés de voisinage.
- À l'inverse, la vente de l'ensemble pourrait intéresser un investisseur souhaitant développer un projet d'habitat mixte ou plusieurs logements.

Le Conseil est ainsi invité à se prononcer sur l'opportunité de mettre en vente l'ensemble immobilier dans sa globalité.

### APRES AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE :

- **EMET** un avis favorable à la cession de l'immeuble et son périmètre
- **AUTORISE Madame la maire ou son représentant**, à lancer la division cadastrale et la convention de vente à l'agence et tout acte relatif à cet avis.

## 2.2. Lotissement "Le Pâtis de la Raballe"

La commune de Saint-Mesmin développe un éco-lotissement au lieu-dit L'Augoire, avec une ambition claire : proposer un cadre de vie agréable, respectueux de l'environnement et bien intégré dans le paysage rural.

Situé en bordure de prairie et de ruisseau, le projet met la biodiversité au cœur de l'aménagement : haies champêtres et comestibles, arbres favorables à la faune locale (hérissons, oiseaux, pollinisateurs), gestion douce de l'eau avec des noues végétalisées, revêtements perméables et jardins de pluie.

L'architecture conserve un esprit rural : voirie enherbée, maisons bien intégrées, clôtures végétalisées. Un espace commun sous deux grands chênes favorisera les échanges entre voisins.

### Des règles claires à rappeler

- **Pas d'obligation de construire en bois ou en étage** : les matériaux sont libres.
- **Garages autorisés**,
- **Gestion des eaux pluviales** : chaque parcelle devra retenir 3 m<sup>3</sup> d'eau.
- **Clôtures** : la commune prend en charge les clôtures donnant sur un espace public
- **Stationnement** : une place près de l'habitation et une autre sur la parcelle ou sur un parking mutualisé.

### Le Conseil a échangé sur plusieurs points :

- Le terme « éco » peut prêter à confusion, mais il reflète une démarche durable.
- Le prix de construction est comparable à d'autres communes, et des aides existent (prêts à taux zéro, dispositifs pour primo-accédants).
- Des actions de communication ont été menées (signalétique, événements, rencontres avec notaires et constructeurs).
- Des rendez-vous personnalisés seront proposés avec l'équipe projet pour accompagner les candidats.

### Où en est-on ?

À ce jour, 13 lots restent disponibles. Le marché de la construction neuve est ralenti au niveau national et les conditions d'obtention des prêts bancaires sont plus contraintes mais le projet reste attractif pour des personnes seules ou des familles en quête de qualité de vie, de nature, et d'un habitat durable.

### Conclusion

Un **consensus** se dégage pour **conserver l'esprit du projet** tout en **adaptant la communication**, afin de la rendre **plus positive et pédagogique**, en **dissipant les idées reçues** et en **valorisant les atouts** du lotissement.

**Après échanges, le Conseil municipal, à 12 voix pour et 2 abstentions, a émis un avis favorable pour modifier le cahier des charges et rendre le carport souhaitable mais non obligatoire.**

### 2.3. URBANISME / Déclarations d'Intentions d'Aliéner et Droit de Prémption

#### Urbain

Vu les articles R213-4 à D213-13-4, du Code de l'Urbanisme, portant dispositions applicables à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de biens soumis au droit de préemption à l'exception de celles qui sont réalisées sous la forme des adjudications,

Vu l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme, qui précise que si le titulaire du droit de préemption garde le silence pendant 2 mois à compter de la réception de la DIA, cela vaut renonciation à l'exercice du DP.

n° courrier	Échéance rendu AVIS	Parcelle	Type de bien	Adresse
2025_655A	19/08/2025	AB 312	Maison terrain	21 rue des Mauges

#### APRES AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE :

- **DECIDE** de ne pas exercer son droit de préemption

### 3. INFORMATIONS

#### 3.1. Tour cycliste de Vendée

Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint présente l'avancée de l'organisation du Tour de Vendée 2025, pour laquelle la commune de Saint-Mesmin sera la commune d'accueil du Tour. Une réunion s'est tenue le 20 mai 2025 en présence du Comité de Pilotage, pendant laquelle les points suivants ont été évoqués :

Présentation par M. Calandreau (Président) et M. Poiroux (Sécurité course).

- **Départ fictif à 12h00 ou 12h30** vers La Pommeraie (horaire à confirmer selon diffusion TV).
- **Parcours inchangé** par rapport à l'an passé. Chaque commune a reçu le détail par lien web.
- Signaler au plus vite les **travaux prévus** sur le tracé avant le 11 octobre.
- **Caravane publicitaire** : passage 3h avant la course, pas besoin de signaleurs.
- **Signaleurs** : liste avec permis à transmettre **avant fin juin** ; réunion de formation prévue début septembre.
- **Pas de véhicules stationnés** dans les rues empruntées, même partiellement.
- Pas de déviation prévue ; présence de **gendarmes et signaleurs** aux points sensibles.
- **Fléchage du parcours** assuré par l'organisation dès le jeudi précédant l'épreuve.
- Réunion publique prévue à **Saint Mesmin le 16 juillet**.

Pour Saint Mesmin spécifiquement :

- **Installation des ganivelles, barnums, stands VIP, car podium** et gardiennage dès le **vendredi 10 octobre**.
- **Salles municipales réservées** pour les besoins du Tour (réunions, PC course, petit déjeuner...).
- **Animations** possibles le matin mais à arrêter avant **10h45** pour laisser place à la présentation des équipes.
- Associations locales : bar, casse-croûtes. Présence de **Mesmin Répare** (réparateur cycles).
- Localiser et fournir les **sites emblématiques** à filmer par hélicoptère (avec GPS).
- **20 équipes inscrites** cette année (contre 15 en 2023).

#### 3.2. Soirée des bénévoles le 17 juin 2025

Le mardi 17 juin 2025, la commune de Saint-Mesmin a organisé une soirée à la salle du Bocage pour remercier les bénévoles engagés dans la vie locale. Étaient notamment représentés les domaines de la bibliothèque, du pédibus, de la communication, ainsi que de l'entretien des espaces verts et du stade.

Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint a pris la parole pour souligner l'importance du bénévolat et saluer l'engagement de chacun.

Un hommage particulier a été rendu à M. Michel Paillat pour ses nombreuses années de service, notamment dans l'organisation des matchs de football et l'entretien des installations sportives.

La soirée s'est déroulée dans une ambiance conviviale autour d'un buffet, favorisant les échanges entre participants.

#### 3.3. Communication : Journal municipal 07/2025

Pour mémoire, une nouvelle maquette avait été validée par la CPM2. La distribution sera faite mi-juillet.

#### 3.4. Agenda

- 24/06 : Conseil d'école, conseil communautaire, AG Calypso
- 25/06 : CLECT Finances (CCPP)
- 26/06 : Fresque du climat, AG PBFC
- 27/06 : Kermesse école Être et Devenir
- 29/06 : Inauguration Arena Sables d'Olonne + concert
- 30/06 : Pot départ retraite Armelle Héraud
- 01/07 : Bureau CCPP, commission restauration
- 02/07 : Projet maison de soins
- 05/07 : Fête école les P'tits Minois
- 10/07 : Projet RCB : étude faisabilité PV
- Fin août : travaux ARD RD 960 bis

#### 4. DECISIONS DU MAIRE PRISES PAR DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Vu la délibération n°24076 du 12/11/2024 portant délégations de compétences du Conseil Municipal au Maire

**Délégation n°4** : décisions concernant la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toutes décisions concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget dans la limite de 15 000€

Les dépenses supérieures à 400 € H.T sont présentées en conseil municipal.

N° pièce scan	réf sujet	Domaine	Objet	Entreprise	Devis Montant HT
2025_416D	ARY	Informatique	Remplacement switch par une baie informatique	MG SOLUTIONS	400,14 €
2025_0417D	HRU	Associatif	Fourniture du feu d'artifice	SparkLight	3 250,00 €
2025_0428D	HRU	Bénévoles	Buffet remerciements de bénévoles 17/06/2025	Ouvrard Traiteur	652,73 €

Madame la Maire lève la séance à 21h26

**Prochaine séance du conseil municipal : Lundi 22 septembre 2025**

**Henri PERAU**  
Secrétaire de séance

  


**Anne ROY**  
Maire

  
