

PROCES VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL
Du mardi 7 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le sept octobre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Paul en Pareds (Vendée), dûment convoqué le 30 octobre 2025, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Bénédicte GARDIN, Maire.

Nombre de conseillers : 14

Quorum : 8

Votants : 11

Présents ou représentés : GARDIN Bénédicte, BOURMAULT Christelle, GRELET Nicolas, GOUNORD Olivier, DIXNEUF Séverine, BREMAUD Damien, FONTENEAU Corinne, POUPIN Loïc, VIGNERON Céline, GICQUEAU Emilie, MARQUET-SIMONNET Céline donne pouvoir à VIGNERON Céline

Absents ou excusés : BARRAUD Cédric, COUTAND Anaëlle, LOIZEAU Anthony,

Secrétaire de séance : BOURMAULT Christelle

Ordre du jour :

- Lotissement des Hirondelles 4 : conditions de vente des lots 1 ; 2 ; 6 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 18
- Lotissement des Hirondelles 4 : choix du maître d'ouvrage pour les logements intermédiaires
- Lotissement des Hirondelles 4 : choix du maître d'ouvrage pour les logements sociaux
- Lotissement « Les Hirondelles 4 » : dénomination de la voie
- Lotissement « Le Clos du Potager » : dénomination de la voie
- Convention de prestation pour l'élaboration du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie
- Fixation du prix de cession de matériel technique

D2025100701 - Lotissement des Hirondelles 4 : conditions de vente des lots 1 ; 2 ; 6 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 18

Afin de favoriser la mixité sociale dégagée par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et lutter contre toutes pratiques spéculatives (les prix de vente envisagés étant inférieurs au marché immobilier local), il est proposé d'assortir la vente des lots 1 ; 2 ; 6 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 18 du lotissement « Les Hirondelles 4 » de conditions particulières, à savoir :

1. **Dans le cas de la revente d'une parcelle, avant ou après construction, 2 clauses sont envisageables :**

Clause d'inaliénabilité (validité : 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente) :

l'acquéreur d'un lot s'engage à occuper la maison à usage d'habitation qu'il aura construite pendant un délai de 10 ans au minimum, à titre de résidence principale.

Par conséquent, pendant cette période, il ne pourra la revendre sans autorisation expresse de la Commune.

Cette dérogation accordée doit être exclusive de toute intention spéculative (l'acquéreur démontre qu'il ne réalise pas de plus-value) et résulte notamment d'une mutation professionnelle, d'une modification du ménage (séparation - divorce), de difficultés financières. Elle pourra être accordée en cas de mutation à titre gratuit (donation, succession).

En cas de dérogation au principe d'inaliénabilité, tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain bâti ou non bâti, intervenant dans le délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, devra être porté à la connaissance de la Commune par lettre recommandée avec AR dans un délai de 2 mois préalablement à la signature de l'acte authentique. Ce courrier devra comporter les informations suivantes : nom de l'acquéreur, désignation du terrain vendu, date et prix du terrain vendu par la Commune, si le terrain est bâti, le montant des travaux de construction, nom du futur propriétaire, montant de la mutation envisagée.

Pacte de préférence {art. 1123 Code Civil} : possibilité pour la Commune de se porter acquéreur prioritairement. En cas de dérogation expresse à l'interdiction de vendre pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte initial de vente du terrain, si le vendeur cède à une personne répondant aux critères d'attribution des lots définis par délibération du 10 juillet 2017, la Commune n'exercera pas son droit de préférence.

En cas d'exercice de ce droit, si le terrain est non bâti, le prix appliqué sera le prix d'achat initial majoré des frais.

Si le terrain est bâti, le prix appliqué sera le prix d'achat initial majoré des frais d'acquisition, auquel s'ajoutera le coût justifié de la construction diminué du coût des réparations à effectuer (ou à défaut réalisation d'une expertise de la maison tenant compte du seul prix de construction du bâti et non de la valeur vénale de ce dernier.

La Commune mandatera, à ses frais, un expert chargé d'évaluer le coût des constructions réalisées au moment de la notification de la vente.

Si le vendeur, attributaire du lot, n'est pas en accord avec l'expertise réalisée, il pourra mandater un expert à ses frais aux mêmes fins. Si les 2 parties ne parviennent pas à un accord sur le prix, une expertise judiciaire sera sollicitée près du TGI de La Roche-sur-Yon, à la charge des 2 parties pour moitié).

Ce pacte de préférence deviendra caduc au terme d'une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

L'acte authentique de vente ne pourra être passé que lorsque les conditions suspensives habituelles, à savoir ***l'obtention d'un prêt et d'un permis de construire***, seront satisfaites.

L'attribution d'un lot donnera lieu à la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente comportant les clauses suivantes :

- La vente du lot sera déclarée nulle et non avenue si l'acquéreur ne justifie pas dans les 5 mois de la signature de la promesse de vente d'une offre de prêt.
- La vente du lot sera déclarée nulle et non avenue si l'acquéreur n'est pas bénéficiaire d'un permis de construire d'une maison individuelle dans les 6 mois suivant la date de signature de la promesse de vente. Ce délai pourra être prorogé de 2 mois maximum par autorisation de la Commune.

Obligation de construire : l'acquéreur devra s'engager à construire une maison d'habitation suivant le permis de construire délivré par le maire. La construction devra être achevée dans les 2 ans de la signature de l'acte authentique (dépôt d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux). À défaut, la Commune pourra effectuer une reprise du terrain au prix d'achat (majoré des frais d'acquisition).

L'ensemble de ces conditions particulières devront être mentionnées dans tout acte de transfert de propriété, notamment en cas de revente. Les actes de vente, location, partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance de ces dispositions particulières seront réputés nuls.

Il est donc proposé à l'Assemblée de fixer les conditions de la vente définies ci-dessus pour les lots 1 ; 2 ; 6 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 18 du lotissement « Les Hirondelles 4 ».

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération D2015090116, D2020010701 et D2022120604 du Conseil Municipal portant acquisition des terrains pour l'extension du lotissement « les Hirondelles »,

VU la délibération D2024032619 du Conseil Municipal décidant de la création d'un budget annexe relatif à l'opération d'aménagement du " Lotissement Les Hirondelles 4",

VU la délibération D202401306 du Conseil Municipal relatives au choix du maître d'ouvrage pour les logements sociaux

VU le permis d'aménager PA 085 259 24 H0002 du 02/08/2024,

VU le certificat d'inscription au répertoire des entreprises et des établissements SIRENE sous le n°21850259900093

VU les différents devis relatifs aux travaux de viabilisation,

VU la délibération D2025090913 du Conseil Municipal fixant les prix de vente des terrains du " Lotissement Les Hirondelles 4",

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DECIDE d'appliquer les conditions particulières précisées ci-dessus, pour les lots 1 ; 2 ; 6 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 18 du lotissement « Les Hirondelles 4 ».

D2025100702 - Lotissement des Hirondelles 4 : choix du maître d'ouvrage pour les logements intermédiaires

Madame le Maire a pris contact avec plusieurs aménageurs et constructeurs, afin d'envisager une opération de logements intermédiaires sur le lotissement communal « les Hirondelles 4 » à Saint Paul en Pareds.

Seule la SAS La Bocaine a réalisé une pré-étude de faisabilité et nous ont fait part d'un projet d'aménagement comportant 6 logements pour l'îlot A.

Après différents échanges avec le bureau municipal un projet a été validé car il correspond aux règles d'urbanisme du PLUIH et notamment sur la densification.

Madame le Maire propose donc au conseil municipal de retenir le projet présenté par la SAS La Bocaine.

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des conditions proposées par la SAS La Bocaine, et sous réserve de l'obtention de l'arrêté du Permis d'Aménager, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **DECIDE** de confier à la SAS La Bocaine la maîtrise d'ouvrage du programme de construction de 6 logements intermédiaires décomposés en 4T3 et 2T2 dans le lotissement « les Hirondelles 4 »
- **DECIDE** d'autoriser à la SAS La Bocaine l'accès aux parcelles pour procéder à toutes les études nécessaires,
- **DECIDE** de vendre à la SAS La Bocaine le foncier nécessaire à l'opération de construction de 6 logements intermédiaires sur la parcelle A d'une contenance de 1 030 m² au prix global de 81 541.67 € HT (quatre-vingt-un mille cinq cent quarante et un euros soixante-sept centimes hors taxes), sous réserve des contraintes éventuelles liées à la nature du sol ou du sous-sol,
- **DECIDE** de prévoir un branchement tous réseaux (EU/EP/AEP/électricité/Telecom),
- **ACCEPTE** la rétrocession de l'espace commun à savoir la voie centrale de la parcelle donnant accès aux maisons
- **DECIDE** que l'acte authentique de vente ne pourra être passé que lorsque les conditions suspensives habituelles, à savoir l'obtention d'un permis de construire, seront satisfaites.
- **DONNE POUVOIR** à Madame le Maire pour signer tout document se rapportant à ce projet, ainsi que les actes.

D2025100703 - Lotissement des Hirondelles 4 : choix du maitre d'ouvrage pour les logements sociaux

Madame le Maire rappelle que le 30 janvier 2024, le conseil municipal a validé une délibération afin d'attribuer la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux dans le lotissement « les Hirondelles 4 » à l'aménageur Vendée Habitat.

Vendée Habitat a confié à la SAS La Bocaine la construction de ces logements sociaux et les acquerront en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Madame le Maire propose donc au conseil d'abroger la délibération cédant l'ilot B à Vendée Habitat et de vendre l'ilot B à la SAS La Bocaine.

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des conditions proposées par Vendée Habitat et de son accord avec la SAS La Bocaine, et sous réserve de l'obtention de l'arrêté du Permis d'Aménager, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **DECIDE** d'abroger la délibération D202401306 attribuant la maîtrise d'ouvrage des logements sociaux à Vendée Habitat
- **DECIDE** de confier à la SAS La Bocaine la maîtrise d'ouvrage du programme de construction de 6 logements locatifs sociaux intermédiaires décomposés en 4 T3 et 2 T2 dans le lotissement « les Hirondelles 4 »
- **DECIDE** d'autoriser à la SAS La Bocaine l'accès aux parcelles pour procéder à toutes les études nécessaires,
- **DECIDE** de vendre à la SAS La Bocaine le foncier nécessaire à l'opération de construction de 6 logements locatifs sociaux sur la parcelle B d'une contenance de 945 m² au prix global de 50 000 € HT (cinquante mille euros hors taxes), sous réserve des contraintes éventuelles liées à la nature du sol ou du sous-sol,
- **DECIDE** de prévoir un branchement tous réseaux (EU/EP/AEP/électricité/Telecom),
- **DECIDE** que l'acte authentique de vente ne pourra être passé que lorsque les conditions suspensives habituelles, à savoir l'obtention d'un permis de construire, seront satisfaites.
- **DONNE POUVOIR** à Madame le Maire pour signer tout document se rapportant à ce projet, ainsi que les actes.

D2025100704 – Lotissement « Les Hirondelles 4 » : dénomination de la voie

Madame Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il convient de donner un nom à l'impasse qui va être créée dans le lotissement municipal « les Hirondelles 4 » afin de permettre l'adressage correct des terrains notamment pour les services d'urgence, les livreurs et l'installation des nouvelles technologies.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DECIDE de nommer l'impasse qui va être créée dans le lotissement municipal « les Hirondelles 4 » :
 - o Impasse des Fauvettes

D2025100705 - Le Clos du Potager : dénomination de la voie

Madame Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il convient de donner un nom à l'impasse qui va être créée dans le lotissement privé Le Clos du Potager afin de permettre l'adressage correct des terrains notamment pour les services d'urgence, les livreurs et l'installation des nouvelles technologies.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DECIDE de nommer l'impasse qui va être créée dans le lotissement privé Le Clos du Potager :
 - o Impasse du Potager

D2025100706 - Convention de prestation pour l'élaboration du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) représente un enjeu majeur de sécurité pour la population et l'ensemble des bâtiments et ouvrages situés sur le territoire communal. Aussi, la Commune a souhaité engager la réalisation d'un Schéma Communal de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département de la Vendée (85) d'août 2017.

L'objectif du schéma communal est d'améliorer l'état de la couverture de DECI de la commune. Basé sur une analyse de risque, il doit permettre à la commune d'identifier les solutions ou aménagements à réaliser, de planifier ses investissements en matière de DECI et d'accompagner le développement de la commune.

L'Association des Maires et des Présidents des Communautés de Vendée (AMPCV) en partenariat avec le SDIS et Vendée Eau a mis en place une cellule d'appui à l'élaboration des SCDECI auprès des communes. Celle-ci a pour vocation d'accompagner les communes en mobilisant du personnel des partenaires qui ait la capacité d'intervenir et partager leur expertise chacun dans leur champ de compétence respective.

Vu l'article L 2213-32 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)

Vu les articles L 2225-1 à L 2225-4 du CGCT portant sur la gestion de l'eau pour la DECI

Vu les articles R 2225-1 à R 2225-10 du CGCT portant sur les règles, procédures et contrôle des points d'eau incendie

Vu le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la DECI portant sur les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense incendie.

Vu l'arrêté n°INTE1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie

Vu l'arrêté préfectoral n°25/CAB/541 du 18 juillet 2025 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie

Considérant, d'une part le besoin de la commune de réaliser un SCDECI,

Considérant d'autre part la possibilité de faire appel à la cellule d'appui mise en place par l'AMPCV,

Il est proposé de passer une convention entre la commune et l'AMPCV pour bénéficier de l'accompagnement de celle-ci.

Le coût de la prestation s'élève à 1400€ pour la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- APPROUVE, les termes de la convention de prestation entre la commune et l'Association des Maires et des Présidents des Communautés de Vendée,
- AUTORISE Madame le Maire, à signer la convention et tous documents en relation avec ce dossier.

D2025100707 – fixation du prix de cession de matériel technique

Madame le Maire explique que la commune a vendu le tracteur ARION 410 en 2024.

Or elle possédait également une faucheuse JFSB 200 n°2490121316 Lamier Kuhn disques ovalisés et patins renforcés acquise en 2010 au prix de 5722.86 € TTC et une benne AC-B180 qui était avec le tracteur. Ces matériels ne sont plus adaptés aux besoins des services techniques de la commune car nous avons vendu le tracteur en 2024 et perd régulièrement de la valeur car nous n'avons pas de solution de stockage à l'abri pour lui.

L'adjoint en charge des équipements a demandé des devis de reprise auprès de plusieurs revendeurs de matériel agricole et la société MC AGRI située à Saint Paul en Pareds nous propose de reprendre la faucheuse JFSB 200 à 1 000 € HT et de la benne AC-B180 à 200 € HT

Madame le Maire demande donc au conseil municipal de fixer un prix de vente pour ces matériels.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- FIXE le prix de vente de la faucheuse JFSB 200 à 1 000 € HT et de la benne AC-B180 à 200 € HT
- AUTORISE Madame le Maire à signer tout document s'y rapportant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00mn.

Ont signé,
Bénédicte GARDIN, Maire



Christelle BOURMAULT, secrétaire de séance



