

COMMUNE DE LA GUERINIERE

PV du Conseil Municipal du 19/05/2025

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi dix-neuf mai, le Conseil Municipal de la Commune de LA GUERINIERE, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Patrice AUBERNON, Maire.

Date de la convocation : 15 mai 2025

PRÉSENTS : Patrice AUBERNON, Maire, Christine COLOMB, Patrice DE BONNAFOS, Béatrice DUPUY, Agnès GUYARD, Éric HOUEMOND, Thierry LEBRUN, Olivier MARCHAND, Serge MARGUERITE, Mathilde PALVADEAU, Patricia RAIMOND, Arnaud TROTTIER ;

ABSENTS : Ghislaine CORBREJAUD qui a donné pouvoir à Agnès GUYARD, Salomé GUILBAUD qui a donné pouvoir à Patricia RAIMOND, Laurent SOULARD qui a donné pouvoir à Béatrice DUPUY ;

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Patricia RAIMOND

La séance est ouverte à 19h.
Le quorum est atteint.

*M. le Maire propose de valider le procès-verbal du Conseil Municipal du 14 avril 2025.
Le PV est validé à l'unanimité.*

Les jurys d'assises sont tirés au sort.

DEL2025049 : Ecluse des trois coefs – surveillance quotidienne

Monsieur le Maire rappelle les délibérations du 27 janvier 2006 mandatant M. BOUTOLLEAU pour s'occuper du fonctionnement de la porte des trois coefs et du 23 mai 2008 pour une compensation financière pour frais de déplacement.

Considérant à nouveau que le fonctionnement de cette écluse (ouverture /fermeture), contraint à une surveillance quotidienne,

Considérant à nouveau qu'il est nécessaire que quelqu'un ait une mission de portier pour cette écluse ;

Considérant qu'il convient de nommer un suppléant en cas d'empêchement de Monsieur Louis BOUTOLLEAU,

Considérant la proposition de Monsieur Philippe NAUD,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **ACCEPTÉ** le maintien de cette mission à Monsieur Louis BOUTOLLEAU et en cas d'empêchement de désigner Monsieur Philippe NAUD comme suppléant pour la surveillance quotidienne de la porte des trois coëfs.
- **DIT** que l'indemnité compensatrice allouée par délibération du 23 mai 2008 à Monsieur Louis BOUTOLLEAU ne sera pas versée en cas d'inaptitude.

DEL2025050 : Mise en place d'une grille de critères à l'éligibilité des terrains abordables sur le secteur des Vignes Froides et mise en place du passeport pour l'accession

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 16 mai 2022 qui concernait l'appel à projet du site des Vignes Froides. Le conseil municipal avait décidé de retenir le projet d'aménagement de l'entreprise Sipophilam avec 6 logements locatifs sociaux, 8 BRS et 11 lots libres.

Depuis, des contraintes techniques empêchent la réalisation de ce programme, notamment les 8 BRS. L'entreprise Sipophilam propose de modifier le programme avec 4 BRS.

En contrepartie, il est proposé d'aider financièrement des ménages primo-accédants qui se présenteraient pour acquérir un lot en résidence principale sur ce projet.

Cette proposition s'appliquerait sur n'importe lequel des lots restants libres à la vente au moment où se présentera le client éligible à ces aides et sans limitation sur le nombre de lots.

Au regard de l'offre et du nombre de demandeurs potentiels, il est proposé de mettre en place des critères de sélection des candidats acquéreurs qui doivent être dûment motivés par des considérations d'intérêt général et clairement affichés.

Dans ce cadre, le groupe de travail composé du bureau municipal, a retenu les critères suivants :

- **Conditions de ressources** : Il est proposé de retenir les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro qui finance l'accession aidée.
- **Condition de première accession à la propriété de la résidence principale**. Il est proposé de retenir la primo-accession au sens du PTZ c'est-à-dire le fait de ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années de sa résidence principale, ne pas posséder de patrimoine immobilier bâti ou constructible sur l'île de Noirmoutier, ni de SCI familiale.
- **Condition d'activité dans la commune** : Il est proposé de favoriser les candidats dont le lieu de l'activité professionnelle est réalisé sur l'île (CDI, CDD d'au moins 6 mois, statut d'indépendant).
- **Résidence principale** : Il faudra déclarer le logement bâti en tant que résidence principale.
- **Revente du bien construit** : Interdite avant 5 ans à partir de la conformité (cette mention devra être inscrite dans l'acte notarié lors de la vente par Sipophilam).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **DÉCIDE**:

- De valider le nouveau programme avec 4 BRS.
- De mettre en œuvre les critères ci-dessus définis,
- D'autoriser le Maire à signer tout document à venir se rapportant à cette affaire.

Mise en place du passeport pour l'accession :

Monsieur le Maire informe le conseil municipal la délibération du 10 avril 2018 pour la mise en place d'une aide financière attribuée dans le cadre de l'Eco Pass par le Conseil Départemental.

En effet, le conseil départemental de la Vendée a modifié son programme Eco Pass en supprimant l'éligibilité aux opérations neuves (achat de terrain et construction) en ne conservant que les opérations d'acquisitions

suivies d'une amélioration énergétique.

Cependant, il est désormais possible d'instaurer un dispositif nommé « passeport pour l'accession ».

La commune peut donc continuer à apporter une aide forfaitaire à certains ménages ayant le projet de construire un logement neuf sur le secteur des Vignes Froides.

Il est proposé au conseil municipal d'accorder une aide de 1500 € pour une personne, 3000 € pour un couple ainsi qu'une majoration de 1000 € par enfant à charge avec plafond maximum de 2000 €.

Cette aide sera accordée aux ménages remplissant les conditions d'éligibilité des terrains abordables et souhaitant acquérir un lot pour accéder à la propriété sur le lotissement les Moulins à vent. Auquel cas, la société Sipophilam sera prête à abonder l'aide de la commune pour soutenir les candidats primo-accédants retenus par la commune.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, décide :

- De mettre en œuvre l'aide financière « passeport pour l'accession » telle qu'exposée ci-dessus.
- De retenir les conditions d'éligibilité liées aux ressources (PTZ) à la qualité de primo-accédant.
- De fixer l'aide à 1500 € pour une personne, 3000 € pour un couple ainsi qu'une majoration de 1000 € par enfant à charge avec un maximum de deux enfants.
- D'autoriser Monsieur le Maire à attribuer et verser ladite prime aux accédants éligibles au vue de la vérification faite des documents ci-après :
 - o Avis d'imposition N-1 et N-2
 - o Offre de prêt délivré par l'établissement bancaire
 - o Attestation de propriété délivrée par le notaire
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document à venir se rapportant à cette affaire.

Mme Béatrice DUPUY demande si un critère pour favoriser les familles avec enfants sera mis en place. M. le Maire explique qu'il n'y aura pas de critères restrictifs sur les familles car l'objectif est d'ouvrir l'accès aux familles avec enfants mais aussi aux jeunes travaillant sur l'île.

Mme Béatrice DUPUY demande si une contrainte sera mise en place si un acheteur souhaite vendre avant les cinq ans de propriété. M. le Maire répond que pour le moment ce n'est pas prévu mais une clause peut être ajoutée. A l'unanimité, la clause est ajoutée.

Mme Béatrice DUPUY demande qui examinera les candidatures. M. le Maire propose d'organiser une réunion afin d'examiner et choisir les candidatures.

M. Thierry LEBRUN demande comment la commune va communiquer à ce sujet. M. Arnaud TROTTIER répond qu'une publication sera faite sur les réseaux sociaux et un article sera édité dans le bulletin communal.

DEL2025051 : Construction d'une salle multifonctions intégrant une salle polyvalente et des locaux pour l'accueil de l'école de musique et des scolaires : Approbation du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération, lancement du mode de sélection par concours et des différentes procédures de mise en concurrence

Vu le Code de la commande publique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la Délibération n°DEL2024085 du Conseil Municipal du 8 octobre 2024 désignant les membres de la Commission d'appel d'offres,

Vu la Délibération du Conseil Municipal du 20/01/23 Confiant à Vendée Expansion - SPL une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du programme,

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

Vu l'analyse financière rétrospective et prospective présentée en commission finances en date du mercredi 2 avril 2025,

Vu la délibération de la communauté de communes en date du 24 avril 2025 se prononçant favorablement pour la poursuite du soutien financier correspondant à la prise en charge des loyers au profit de la Clé de Sol en cas de délocalisation.

Monsieur le Maire rappelle le projet de transformer la salle de sport existante en une salle à vocation plus polyvalente, qui de plus permettra en outre d'accueillir les activités de l'école de musique.

Par convention en date du 17/05/23, la Commune a confié à Vendée Expansion - SPL une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du programme.

Monsieur le Maire présente le projet de programme ainsi que l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération s'élevant, en valeur novembre 2024, à la somme de 3 534 000.00 euros HT et propose de les approuver. Ce projet présente les caractéristiques suivantes :

- Démolition de la salle existante
- Construction d'une salle polyvalente à RDC 690 m²
- Construction d' locaux pour l'école de musique en étage partiel 292 m²
- Coût estimatif des travaux : 2 777 200.00 € HT (valeur novembre 2024),

Monsieur le Maire propose, si ce programme et l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération sont approuvés, 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 (à l'exclusion des entreprises de travaux) dans le respect des dispositions du Code de la commande publique.

La rémunération prévisionnelle du maître d'œuvre étant supérieure au seuil des procédures formalisées de 221 000 € HT, il convient, en application de l'article L. 2125-1 du Code de la commande publique, de lancer un mode de sélection par concours afin de choisir un projet parmi les propositions de plusieurs concurrents préalablement sélectionnés.

Le lauréat du concours sera ensuite consulté dans le cadre d'un marché de service sans publicité ni mise en concurrence préalables, comme le prévoit l'article R. 2122-6 du Code de la Commande Publique.

Au regard des éléments qui seront demandés aux candidats sélectionnés pour la phase projet du concours, une prime devra leur être octroyée dès lors que les prestations remises seront conformes, étant précisé que concernant l'attributaire, cette prime sera déduite de sa rémunération. Monsieur le Maire propose ainsi au Conseil municipal de fixer cette prime à la somme de 12 000.00 € HT par candidat.

Par ailleurs, Monsieur le Maire rappelle qu'un concours restreint nécessite l'intervention d'un jury, en phase candidature et en phase projet, composé, en ce qui concerne les membres à voix délibérative, des 3 membres de la Commission d'Appel d'Offres et son Président et, pour un tiers, de personnes possédant la qualification professionnelle exigée. Etant précisé que des personnalités dont la participation présente un intérêt particulier au regard de l'objet du concours peuvent composer le jury. Ces membres auront voix consultative.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, avec 11 voix pour, 3 contres et 1 abstention :

- **DECIDE** d'approuver et d'adopter le programme présenté par Monsieur le Maire ainsi que l'enveloppe financière prévisionnelle s'élevant à la somme (en valeur novembre 2024) de 3 534 000.00 € HT, dont un coût estimatif des travaux de 2 777 200 € HT,
- **DECIDE** de lancer le mode de sélection par concours en vue de l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre,
- **DECIDE** d'approuver le versement d'une prime de 12 000.00 € HT aux 3 candidats admis à concourir (phase projet) conformément aux articles R. 2162-20, R. 2162-21, R. 2172-4 et R. 2172-6 du Code de la commande publique. Ce montant sera fixé dans les documents de la consultation et inscrit au budget y afférent,
- **DESIGNE** comme membres du jury à voix délibérative, conformément à l'article R. 2162-24 du Code de la commande publique, le Président ou son représentant et les 3 membres élus de la Commission d'appel d'offres, dont les noms suivent :
 - Patrice AUBERON Président,
 - Agnès GUYARD (titulaire),
 - Béatrice DUPUY (titulaire),
 - Arnaud TROTTIER (titulaire),
 - Éric HOUEMOND (suppléant),
 - Olivier MARCHAND (suppléant),
 - Laurent SOULARD (suppléant),
- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour désigner comme membres à voix délibérative, conformément à l'article R. 2162-22 du Code de la commande publique, les 2 personnes indépendantes possédant la qualification professionnelle exigée d'architecte.
- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour désigner comme membres à voix consultative, des personnalités dont la participation présente un intérêt particulier au regard du projet,
- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour effectuer tous les actes et prendre toutes décisions nécessaires dans la mise en œuvre du concours, notamment le choix des candidats admis à présenter un projet, le choix du ou des lauréats, la passation d'un marché de services sans publicité ni mise en concurrence préalables avec le ou les lauréats du concours.
- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour effectuer tous les actes et prendre toutes décisions nécessaires dans la mise en œuvre des procédures de passation pour le choix des différents

intervenants (un bureau de contrôle technique, un coordonnateur SPS et tout autre intervenant à l'exclusion des entreprises de travaux) étant précisé qu'il en sera rendu compte au prochain Conseil,

- **PRECISE** que les crédits nécessaires à la réalisation de cette opération sont inscrits au budget et que les dépenses correspondantes seront engagées sur le budget principal compte 231.

Mme Béatrice DUPUY demande si c'est une démolition totale de la structure ou si les travaux seront effectués sur le bâti existant. M. le Maire répond que se sera une démolition totale car le coût est moins élevé.

Mme Béatrice DUPUY demande si une personne de la commune suivra le chantier. M. le Maire répond que deux agents suivront le dossier.

M. Thierry LEBRUN demande si le projet ne peut pas être géré en interne. M. le Maire explique que c'est impossible. L'ensemble du projet demande énormément de temps et de compétences spécifiques, peu de communes peuvent gérer un tel projet en interne.

DEL2025052 : Loyer pour le futur bar place René Ganachaud

Monsieur le Maire rappelle que les communes ont la possibilité de louer les biens leur appartenant et faisant partie de leur domaine privé. Un certain nombre de règles encadrent le régime juridique applicable aux locations.

Dans le cadre du projet de transformation de l'ancien bureau de poste en local commercial pouvant accueillir un bar, présenté au conseil municipal lors de la dernière séance du 14 avril 2025, Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'adopter la grille tarifaire ci-dessous relative au loyer nu du futur local commercial concerné comme suit :

Local (plan annexe)	Loyer mensuel TTC
Place René Ganachaud. Ancien bureau de poste	800 € TTC

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 14 voix pour et 1 contre :

- **FIXE** le tarif locatif pour l'occupation du local tel que précisé ci-dessus ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de recouvrer le loyer tel que fixé ci-dessus auprès du futur locataire
- **DONNE MANDAT** à Monsieur le Maire pour signer toutes pièces administratives ou financières se rapportant à cette décision ainsi que le bail de location à intervenir.

Mme Béatrice DUPUY demande comment a été fixé le loyer. M. le Maire répond qu'un point a été fait sur les loyers professionnels existants puis le sujet a été évoqué au précédent conseil en point d'information.

Points d'informations :

- Bistrot du camping : les restaurateurs souhaitent arrêter la convention. Il n'y a donc plus de restaurateurs. Une annonce va être publiée sur les réseaux afin de trouver un professionnel pour la tenue au minimum du bar.
- L'Union des anciens combattants de La Guérinière a été dissoute. Celle de Barbâtre a repris le relais et nous propose d'effectuer les événements en commun avec Barbâtre, La Guérinière et l'Épine. L'UNC nous a demandé une participation financière. La commune de l'Épine a accepté. M. le Maire propose de valider cette subvention. L'ensemble du conseil accepte. Une délibération sera donc proposée au prochain conseil.
- La Perle : les locataires ont un peu de retard. Ils refont tous les travaux à leurs charges dans le local. Ils nous demandent la possibilité d'avoir la gratuité des trois premiers loyers. L'ensemble du conseil valide la demande.
- L'école publique part en voyage scolaire à Planète Sauvage. Il y a un devis de transport pour 830 € TTC.

Le Conseil Municipal est clos à 19h56.

Affiché le 22/05/2025