

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE
COMMUNE DE VAIRES**

**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MARDI 14 OCTOBRE 2025**

Nombre de conseillers :

- en exercice : 17
- présents : 13
- votants : 15

L'an deux mil vingt-cinq, le quatorze octobre à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal de la commune de Vairé, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, à la salle du Conseil de la mairie. La séance a été ouverte sous la présidence de Monsieur le Maire, Michel CHAILLOUX.

Présents : MM Michel CHAILLOUX, Nathalie LUCAS, Jean-Charles CHAILLOUX, Franck BRUNEAU, Vanessa BEDNIK, Paméla CHARIE, Alain GUILLET, Thomas LE VAGUERESSE, Cyril LOGEALIS, Philippe RABILLE, Philippe RUCHAUD, Pascal THOMAZEAU (arrivé en cours de séance – 19h20) et Philippe VALLADE.

Excusés avec pouvoir :

Madame Gwénaëlle LUCAS ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Charles CHAILLOUX

Monsieur Francis DESPIERRES ayant donné pouvoir à Monsieur Franck BRUNEAU

Absents : Elisabeth DENIS et Stéphane LOGEALIS

Secrétaire de séance : Philippe RABILLE.

Adoption du procès-verbal du 02 septembre 2025 à l'unanimité.

Ordre du jour :

FINANCES

DEL20251014-01	Budget primitif 2025 : Décision modificative n°4
DEL20251014-02	Budget annexe « Moulin l'Abbé Est » 2025 : Décision modificative n°1
DEL20251014-03	Budget annexe « Petit Train Bois » 2025 : Décision modificative n°1
DEL20251014-04	Acquisition îlot « Moulin l'Abbé Est »
DEL20251014-05	Avenant n°3 à la convention d'action foncière avec l'EPF
DEL20251014-06	CLECT : Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées

PERSONNEL

AFFAIRES GENERALES

DEL20251014-07	Convention Festival de la Magie 2026
DEL20251014-08	Marché de Noël 29 novembre 2025- Adoption du règlement intérieur
DEL20251014-09	Adhésion à un groupement de commande pour le balayage voirie

Questions diverses :

Délégations

Urbanisme

Par délibération du 31/01/2020, le conseil Les Sables d'Olonne Agglomération a délégué aux communes le droit de préemption.
Droit de préemption sur délégation : Renonciations

N°	Date Arrivée	Nom des Propriétaires	Nom & Adresse Mandataire	Adresse du bien	Section & N°	Surface
20/2025	05/09/2025	VIOLEAU René-Jacques	Me BROSSET	8 rue de Gaulle	AH 5	332 m ²
21/2025	15/09/2025	RICHARD Josette	Me DESMIERS DE LIGOUYER	La Forterie	AC 70	2391 m ²
22/2025	01/10/2025	Cts VRIGNAUD	Me TREILLARD	8 rue des Buffières	AH 512	874 m ²

Il est rappelé que la vente de la parcelle AI219 (« Antenne Free ») n'avait pas été inscrite en recette au budget principal lors de l'adoption du budget primitif 2025. La présente décision modificative a donc pour objet d'intégrer cette recette.

Il est également rappelé que les terrains relevant de l'opération « Traine Bois » figurent encore au budget principal de la commune. Leur transfert vers le budget annexe correspondant est nécessaire afin d'assurer une comptabilisation conforme à la nature de l'opération.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur « Moulin l'Abbé Est », gérée dans un budget annexe spécifique, la commune a engagé les démarches nécessaires à l'acquisition et à l'aménagement des terrains en vue de leur cession.

Par ailleurs, afin d'assurer l'équilibre financier du budget annexe et de permettre la réalisation des travaux de viabilisation indispensables à la mise en valeur et à la commercialisation des lots, il convient que la commune apporte une participation financière complémentaire à ce budget.

Il est ainsi proposé d'inscrire, en section d'investissement du budget principal, une subvention d'équipement de 30 000,00€ au profit du budget annexe « Moulin l'Abbé Est », correspondant à la différence entre les dépenses prévisionnelles et les recettes issues des ventes de lots.

Cette inscription permettra d'assurer l'équilibre de la section d'investissement du budget principal et de poursuivre l'opération d'aménagement dans de bonnes conditions.

Le solde de la recette sera réparti comme suit :

- Opération 93 – Restaurant scolaire et ALSH : 12 000,00 € pour l'acquisition d'un nouveau lave-vaisselle,
- Opération 94 – Salle et terrain de sport : 3 000,00 € pour l'acquisition d'un défibrillateur,
- Opération 98 – Bâtiment divers Parc privé: 10 000,00 € pour des réparations sur les bâtiments de la commune.
- Opération 95 – Travaux de voirie : 57 422,00 € (le reliquat)

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédit	Augmentation de crédit	Diminution de crédit	Augmentation de crédit
INVESTISSEMENT				
024 - Produits de cessions d'immobilisations Vente de la parcelle AI219 (Antenne FREE) Délibération 20250708-03 (ex 20250706-02)				67 750,00
024- Cession au budget annexe Traine Bois				44 672,00
Total Recettes				112 422,00

276348 - Subvention versée au budget Moulin l'abbé-est		30 000,00		
Opération 93/21-88 Restaurant Scolaire + ALSH		12 000,00		

Opération 94 /21-88 Salle et terrain de sport		3 000,00	
Opération 98/215-1 Bâtiment divers Parc privé		10 000,00	
Opération 95/215-1 Travaux de voirie		57 422,00	
Total Dépenses		112 422,00	

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve la décision modificative n°4 au budget principal, par 14 voix pour, 0 contre et 0 abstention.

- DEL20251014-02 : Budget annexe « Moulin l'Abbé Est » 2025 : Décision modificative n°1

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal « Moulin l'Abbé », il convient d'ajuster les inscriptions budgétaires du budget annexe afin de tenir compte de l'avancement de l'opération et des engagements déjà pris par la commune.

Le prix d'acquisition du terrain composant ce lotissement est fixé à 87 814,23 HT, conformément aux termes de la convention conclue entre la commune et l'Établissement Public Foncier (EPF). Ce montant, correspondant à l'acquisition réalisée par l'EPF pour le compte de la commune, doit être inscrit en section d'investissement du budget annexe.

Par ailleurs, la cession de deux lots, d'un montant total de 84 000 € TTC ($2 \times 42 000 \text{ €}$) soit 73 047,97 HT, a déjà été approuvée par délibération du conseil municipal (DEL20250414-14). Les produits de cession afférents doivent donc être intégrés en recettes d'investissement du budget annexe au titre des produits de cessions d'immobilisations.

Pour rappel les terrains ont été attribués à

- Monsieur BONNEAU Endy
- Madame MOIZEAU Emilie et Monsieur LEPINET Loan

En complément, il est nécessaire d'inscrire une autorisation de dépenses pour la réalisation des travaux de viabilisation du lotissement. Le montant proposé est établi sur la base d'une estimation prévisionnelle des travaux à réaliser, et permettra de couvrir les aménagements liés aux réseaux, voirie et divers équipements nécessaires à la commercialisation des lots.

Afin d'assurer l'équilibre budgétaire de l'opération, il est proposé de compléter le financement par un virement du budget principal au titre d'une subvention d'investissement, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes liées aux ventes.

La présente décision modificative a donc pour objet :

- d'inscrire l'acquisition du terrain réalisée par l'EPF,
- d'intégrer les produits de cession des lots déjà attribués,
- d'ouvrir les crédits nécessaires à la réalisation des travaux de viabilisation,
- et de prévoir la participation financière du budget principal pour équilibrer la section d'investissement.

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédit	Augmentation de crédit	Diminution de crédit	Augmentation de crédit
FONCTIONNEMENT				
7015 : Vente de terrains Vente des 2 lots primo-accédant				73 047,97
71355- 042 : Stock final				85 883,78
7588 : Produits divers				5,00
Total Recettes				158 936,75
6015 : Acquisitions de terrains		87 814,23		
605 : Travaux de viabilisation		25 000,00		
65822 : Transfert d'excès vers le budget principal		46 117,52		
65888 : Charges diverses		5,00		
Total Dépenses		158 936,75		

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédit	Augmentation de crédit	Diminution de crédit	Augmentation de crédit
INVESTISSEMENT				
168/742 : Subvention reçue du budget principal				30 000,00
164/1 : Emprunt				55 883,78
Total Recettes				85 883,78
3555-040 : Constatations du stock final		85 883,78		
Total Dépenses		85 883,78		

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve la décision modificative n°1 au budget annexe « Moulin l'Abbé Est » 2025 par 13 voix pour, 0 contre et 1 abstention.

- DEL20251014-03 : Budget annexe « Petit Train Bois » 2025 : Décision modificative n°1

Dans le cadre de l'opération d'aménagement du lotissement « Train Bois », la commune poursuit les démarches nécessaires à la mise en valeur et à la commercialisation des terrains.

Les terrains gérés via le budget annexe « Traîne Bois » concernés figurent actuellement au budget principal de la commune. Leur transfert vers le budget annexe du lotissement « Traîne Bois » est nécessaire afin d'assurer une comptabilisation conforme à la nature de l'opération.

Une parcelle communale a été cédée dans ce périmètre, générant un produit de cession d'un montant de 67 000,00 € TTC. (DEL20250902-06) soit 57 881,60 € HT.

La présente décision modificative a pour objet d'inscrire cette recette au budget annexe.

Parallèlement, des travaux de **viabilisation complémentaires** sont nécessaires afin d'assurer la desserte et la valorisation des lots. Ces travaux font l'objet d'un avenant au marché initial, présenté en commission finances et au conseil municipal, dans le cadre de la poursuite de l'opération d'aménagement.

La présente décision modificative vise donc :

- à inscrire en **recette** le produit de la cession de parcelle pour un montant de 51 881,60 € HT,
- à inscrire en **dépense** les crédits nécessaires à la réalisation des travaux de viabilisation complémentaires liés à l'avenant précité.

Ces inscriptions permettent d'assurer l'équilibre du budget annexe « Traine Bois » et de poursuivre l'opération dans de bonnes conditions.

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédit	Augmentation de crédit	Diminution de crédit	Augmentation de crédit
FONCTIONNEMENT				
7015- Vente de terrain				57 881,60
71355-042 : Stock final				42 532,89
7588 : Produits divers				5,00
Total Recettes				100 419,49
6015- Achat du terrain		44 672,00		
6045 : Etudes	44 609,72			
605 : Achat de travaux		83 755,50		
65822: Excèdent versé au BP		16 596,71		
65888 : Charges diverses		5,00		
Total Dépenses		100 419,49		

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédit	Augmentation de crédit	Diminution de crédit	Augmentation de crédit
INVESTISSEMENT				
164/1 : Emprunt				42 532,89
Total Recettes				42 532,89
3555-040: Constatation du stock final		42 532,89		
Total Dépenses		42 532,89		

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve la décision modificative n°1 au budget annexe « Le Petit Traine Bois » 2025 par 14 voix pour, 0 contre et 1 abstention.

- DEL20251014-04 : Acquisition îlot « Moulin l'Abbé-Est »

Monsieur le Maire informe l'assemblée que dans le cadre de la délibération n°20201214-02 du conseil municipal en date du 14 décembre 2020 autorisant la signature d'une convention opérationnelle d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée et la commune de Vairé en vue de réaliser un projet d'habitat en centre bourg, il est nécessaire d'acquérir les parcelles AD n°422, 425, 426 et 427 pour une surface totale de 2689 m².

Au vu de la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune, Les Sables d'Olonne Agglomération et l'EPF de la Vendée, le 31 mars 2021 et notamment le chapitre 5 précisant les obligations et conditions de rachat du foncier par la commune,

Au vu des acquisitions réalisées par l'EPF de la Vendée et dont la proposition de vente à la commune s'élève à 97 849,08€, Après l'avis favorable de la Commission des Finances.

PRIX DE REVIENT :

Cession 2025				
	HT	TVA	TTC	
Dépenses NON soumises à TVA :				
Foncier	7012111 Coût achat - non soumis à TVA	222 640,00		222 640,00 <i>Bien(s) non soumis à TVA</i>
Dépenses soumises à TVA :				
Foncier	7012111 Coût achat - soumis à TVA	37 360,00	7 472,00	44 832,00 <i>Bien(s) soumis à TVA</i>
Frais notariés	70121122 Frais acq foncier	4 273,17	854,64	5 127,81
Etudes	7012113 Etudes de faisabilité			
Etudes	7012113 Autres Etudes			
Travaux	7012114 Travaux			
Impôts foncier	70121151 Impôts fonciers non stockés	5 058,92	1 011,78	6 070,70
Evictions	70121121 Indemnités évictions			
Frais divers	70121153 Frais accessoires	3 644,39	728,88	4 373,27
Actualisation	7061 Produits d'actualisation foncière			
Recettes pendant le portage soumises à TVA :				
Loyers	601119 Pdts en atténuation de charge			
Autres recettes	7588 Autres produits divers	-159,00	-31,80	-190,80
	7583 Annulation produits exercices an	-3,25	-0,65	-3,90
Prix de revient NON soumis à TVA (hors aides EPF)	222 640,00			222 640,00
Prix de revient soumis à TVA (hors aides EPF)	50 174,23	10 034,85		60 209,08
Aides EPF	Subvention 30% études EPF Subvention 50% études EPF Minoration foncière EPF Fonds Friche EPF			
Cession	Particulier parcelle AD 0421	-185 000,00		-185 000,00
SOLDE COMMUNE	87 814,23	10 034,85		97 849,08

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, approuve l'achat auprès de l'Établissement Public Foncier de la Vendée des biens cadastrés, section AD n°424, 425, 426 et 427 moyennant le prix de 97 849,08 € TTC comme détaillé ci-dessus et accepte de prendre en charge les frais notariés conséquence de la présente acquisition,

- | | |
|---|---|
| - | DEL20251014-05 : Avenant n°3 à la convention d'action foncière avec EPF |
|---|---|

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la nécessité de signer l'avenant n°3 de la convention d'action foncière entre la commune de Vairé, Les Sables Agglomération et l'EPF de la Vendée dans le cadre du projet de renouvellement urbain du bourg sur les secteurs Fronsac, Moulin l'Abbé et la Brosse Maçon.

Pour rappel la Commune de Vairé a signé le 31 mars 2021, une convention d'action foncière avec l'EPF de la Vendée en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain du bourg.

L'avenant n°1 est venu ajuster le périmètre foncier de cette convention en juillet 2021.

L'avenant n°2 est venu modifier les éléments liés au périmètre d'intervention ainsi que l'engagement financier en décembre 2023.

Conformément à l'article 22 de la convention signée entre les parties le 31 mars 2021 et afin de modifier les modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée, et notamment la durée d'intervention en raison de travaux programmés en 2026, il est convenu la modification d'un article :

4- « Durée de la convention » est remplacé par l'article suivant :

La durée de la convention est fixée à 6 ans à compter de la date de signature des présentes.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal valide à l'unanimité l'avenant 3 de la convention opérationnelle d'action foncière avec l'EPF.

- DEL20251014-06 : Approbation du rapport de la CLECT 2025 et estimation des attributions de compensation 2025

Il est proposé au conseil municipal de valider le rapport actualisé de la Commission Locale d’Evaluation des Charges Transférées (CLECT) pour la commune de Vairé. Ce rapport en date du 22 septembre 2025 a été validé le 29 septembre 2025 par le conseil communautaire de la communauté d’agglomération des Sables d’Olonne.

Le montant à inscrire dans les attributions de compensation 2025 incluant les coûts des services communs et mutualisés est de 231 420 €.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, valide à l’unanimité l’attribution de compensations arrêtées pour 2025.

- DEL20251014-07 : Convention Festival de la Magie 2026

Dans le cadre du festival de magie organisé par l’Agglomération des sables d’Olonne, une séance est programmée pour la commune de Vairé le 04/03/2026. Cette séance payante via une billetterie tenue par les services de l’Agglomération est ouverte à tous ainsi qu’aux enfants inscrits à l’accueil de loisirs communal. La séance est intégralement financée par la municipalité pour les enfants inscrits à l’accueil de loisirs.

Le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le maire à signer la convention concernant cette séance à la salle Rabelais de Vairé.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l’unanimité, autorise le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

- DEL20251014-08 : Marché de Noël 29 novembre 2025 – adoption du règlement intérieur

La commune de Vairé organise avec le marché de Noël le samedi 29 novembre 2025.

L’organisation de cette manifestation est confiée à la Commission culturelle et animation et réalisée au profit de l’IME.

Un règlement a été transmis aux membres du conseil avec la convocation.

Le conseil municipal approuve à l’unanimité le règlement tel que présenté.

- DEL20251014-09 : Adhésion à un groupement de commande pour le balayage de voirie

Vu le Code Général des collectivités Territoriales,

Vu le code de la commande publique, notamment ses articles L.2113-6 et suivants,

Considérant que la commune de Vairé a des besoins propres en matière de propreté des espaces publics et plus particulièrement de balayage des voiries.

Considérant que l’agglomération des Sables d’Olonne propose de constituer un groupement de commande avec la ville des Sables d’Olonne, la commune de Ste-Foy ainsi que la commune de Vairé ; et d’en devenir le coordonnateur.

Considérant que le groupement de commande prendra fin au terme de l’exécution des marchés. Les accords-cadres seront conclus pour une durée de 1 an renouvelable tacitement 3 fois pour une durée d’une année, soit 4 ans maximum. La répartition financière pour la commune de Vairé s’élève à 10 000€ HT pour une année.

Avis favorable de la commission finances.

Sur proposition de M. le Maire, le conseil municipal après en avoir délibéré à l’unanimité, approuve les termes de la convention constitutive du groupement de commande pour le balayage de voirie.

Divers :

- Les travaux place Joseph Gaston vont reprendre semaine 43.
- Le cross de l’école publique aura lieu le vendredi 07 novembre autour de l’étang.
- Concert caritatif Etincelle à la salle Rabelais le 18 octobre.

- Visite sur le terrain, notamment les fermes, dans le cadre du PLUi le 15 octobre 2025
- Prochaine séance de conseil municipal : 02 décembre 2025.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h14.

Le Secrétaire,
Philippe RABILLÉ.



Le Maire,
Michel CHAILLOUX.

