

CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

L'an 2025, le 25 mars 2025 à dix-neuf heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Luc NORMAND, Maire.

Etaient présents : Monsieur Luc NORMAND, Madame Mauricette HELLO, Monsieur Bruno GUITTENY, Madame Marie-Pierre BOUÉ, Monsieur Philippe BOYER, Monsieur José ORTEGA, Madame Frédérique PIGREE, Madame Caroline POISBEAU, Monsieur Olivier NORMAND, Monsieur Stéphane CHAULOUX, Madame Dorothee NICOLAS, Madame Delphine HARDY et Monsieur Ludovic GAUTIER.

Etaient absents : Madame Valérie BOYER ayant donné procuration à Monsieur Philippe BOYER, Monsieur Alain GAUTIER ayant donné procuration à Monsieur Bruno GUITTENY, excusés.

Monsieur José ORTEGA a été nommé secrétaire de séance.

Le compte-rendu du 18 février 2025 est approuvé à l'unanimité.

ORDRE DU JOUR :

Monsieur le Maire souhaite ajouter un sujet à l'ordre du jour :

1-3. Financement de la construction du Commerce Multiservices

Approuvé à l'unanimité.

1 – FINANCES PUBLIQUES :

1-1. Rectification vote de la TH

1-2. Octroi d'une subvention supplémentaire

1-4. BUDGET COMMERCE :

1-3.1 Approbation du Compte Administratif 2024 et du Compte de Gestion

1-3.2 Affectation des résultats

1-3.3 Vote du Budget 2025

1-5. BUDGET PRINCIPAL :

1-4.1 Approbation du Compte Administratif 2024 et du Compte de Gestion

1-4.2 Affectation des résultats

1-4.3 Vote du Budget 2025

1-6. FONDS DE CONCOURS

1-7. Financement de la construction du Commerce Multiservices

2- COMMERCE :

2-1. Rectification Loyer futur commerce

2-2. Loyer du commerce 1 place Saint-Martin

L'ordre du jour est approuvé à l'unanimité.

1 – FINANCES PUBLIQUES :

1-1. Rectification vote de la TH :

Monsieur le Maire expose qu'il doit être fait un rectificatif sur le vote des taux de la fiscalité directe locale pour l'année 2025 suite à la délibération du 18/02/2025 portant sur le vote des taxes :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Impôts et notamment les articles suivants :

- 1379, 1407 et suivants relatifs aux impositions directes locales,
- 1639 A et 1636 B sexies et suivants relatifs au vote des taux,

Vu la délibération du 18/02/2025 portant sur le vote des taxes,

Suite au contrôle de DGFiP -Finances, l'explication réside dans la mise en oeuvre du taux moyen TFB-TFNB prévu à l'art 1636 B sexies du CGI : les communes peuvent décider de maintenir ou de faire varier les taux des taxes foncières (TFPB et TFNB), de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Toutefois, en cas de variation, des règles de lien encadrent l'évolution des taux de TFNB, THRS et de CFE.

S'agissant particulièrement du taux de THRS, celui-ci ne peut augmenter plus que celui de la TFPB ou, si la variation est plus faible, que le taux moyen



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

pondéré des taxes foncières.

Concrètement, les règles de lien relatives au vote du taux de TH sont appliquées par référence à un coefficient de variation du taux de TFPB (KVTFB) et à un coefficient de variation du taux moyen pondéré de TFPB et TFPNB (KVTMP).

Le taux TH de l'année N doit être inférieur au produit du taux de TH N-1 par le plus faible des coefficients de variation.

Le coefficient de variation du taux de TFPB (KVTFB) est le rapport entre le taux de TFPB de N et celui de N-1 :

$KVTFB = \text{Taux TFPB N} / \text{Taux TFPB N-1}$ Le KVTFB est à 6 décimales tronquées.

Le coefficient de variation du taux moyen pondéré de TFPB et TFPNB (KVTMP) est le rapport entre le produit fiscal attendu de ces deux taxes en N et le produit fiscal à taux constants de ces deux taxes en N :

$KVTMP = [(\text{Taux TFPB N} \times \text{Bases TFPB N}) + (\text{Taux TFPNB N} \times \text{Bases TFPNB N})] / [(\text{Taux TFPB N-1} \times \text{Bases TFPB N}) + (\text{Taux TFPNB N-1} \times \text{Bases TFPNB N})]$

Le KVTMP est à 6 décimales tronquées.

Concrètement, lors de la dernière délibération, on a augmenté de 1.5% la taxe foncière bâti, donc on doit selon les calculs de pondération indiqués ci-dessus, appliquer une augmentation de 1.392342% sur le taux de la taxe d'habitation et non pas 1.5%.

Or, nous avons validé pour la THRS le taux de 20,41%, il s'avère qu'on ne peut appliquer au maximum que 20.39%.

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

- De valider le nouveau taux de la THRS
- De valider le tableau suivant :

Taxe foncière bâti :	39.92%
Taxe foncière non bâti :	69.25%
Taxe d'habitation :	20.39%

Débats :

Luc NORMAND : Les autres taxes n'ont pas bougé, c'est juste la THRS. Cela fait une différence de 6€.

1 – FINANCES PUBLIQUES :

1-2. Octroi d'une subvention supplémentaire

Pour rappel, lors du conseil municipal du 18 février 2025, je vous ai parlé de l'association « Place aux Abeilles ». Cette association a pour objet de protéger les abeilles en favorisant un environnement propice à leur développement et toute mission bénéfique pour la biodiversité. Le siège social est situé à la Rapinette, à Cheix-en-Retz. Pour lutter contre les frelons, ils doivent s'équiper de matériel ayant un coût important. L'objectif est d'intervenir auprès des habitants de Cheix, gratuitement.

Pour rappel, toute association subventionnée par la commune doit fournir un bilan de fin d'année.

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

- De verser une subvention de 1000€ à titre exceptionnel pour l'association « Place aux Abeilles », et de l'inscrire au compte 65748 du budget principal 2025.

1	ASSOCIATIONS DE LA COMMUNE	2025
1.1	Association les amis du temps libre	75 €
1.2	Association des parents d'élèves	75 €
1.3	Association des chasseurs	75 €
1.4	La Ribouldingue	75 €
1.5	Les Chanteurs des Marais	75 €
1.6	Union Nationale des Combattants	75 €
1.7	Place aux Abeilles	1000 €
2	AFFAIRES SCOLAIRES	
2.1	Coopérative Ecole	300 €
2.2	Classe de découverte école	1 000 €
3	ACTIONS SOCIALES	
3.1	ANADOM (anciennement DOMUS)	200 €
4	ASSOCIATIONS PAYS DE RETZ	
	Au fil de l'eau en Pays de Retz	500 €
TOTAL		3450 €



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Débats :

Luc NORMAND : ça coûte entre 100 et 200€ pour une personne.

Ils sont 2 dans cette association.

Caroline POISBEAU : On sait ce qu'ils vont acheter ?

Luc NORMAND : Un équipement, une perche, un vaporisateur, de l'insecticide. Ils sont également en charge de mettre des pièges à frelons. Si vous avez des pièges à frelon, on propose également des grilles en mairie, il faut marquer le nombre de reines, ça permet de le mettre au niveau du plan national de lutte contre les frelons asiatiques.

1-FINANCES PUBLIQUES :

1-3. BUDGET COMMERCE :

- Approbation du Compte Administratif et du Compte de Gestion 2024
- Affectation des résultats.
- Vote du Budget 2025.

1-3.1. Compte Administratif et Compte de Gestion 2024

Madame la 1^{ère} adjointe présente le **Compte Administratif du Budget Commerce 2024** au Conseil Municipal.
(Monsieur le Maire quitte comme il se doit la séance).

Après délibération et à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le **Compte Administratif**, ainsi que le **Compte de Gestion de l'année 2024** comme suit :

Recettes de fonctionnement	20 128,08 €
Dépenses de fonctionnement	11 367,40 €
Résultat 2024	8 760,68 €
Report 2023	14 564,13 €
Soit un excédent de	23 324,81 €
Recettes d'investissement	96 399,99 €
Dépenses d'investissement	81 087,72 €
Résultat 2024	15 312,27 €
Report 2023	-3 331,72 €
Soit un solde d'exécution positif de	11 980,55 €
Restes à réaliser 2024 :	
Recettes d'investissement	87 257,34 €
Dépenses d'investissement	673 606,42 €
Solde de RAR	-586 349,08 €

Compte tenu des restes à réaliser, le résultat de la section Investissement s'élève à : **-574 368,53 €**.

Fonctionnement	23 324,81 €
Investissement	-574 368,53 €
Résultat clôture 2024	-551 043,72 €

1-3.2. Affectation des résultats :



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Au vu du résultat d'exécution du Budget Commerces 2024, conforme au Compte de Gestion émis par le comptable public, le Conseil Municipal **affecte, à l'unanimité, les résultats de l'exercice 2024** comme suit :

Excédent de fonctionnement	23 324,81 €
Affectation à l'investissement (R1068) : 100%	23 324.81 €
Report en fonctionnement	0

1-3.3. Budget Commerce : BUDGET 2025

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

- De valider le Budget Commerce 2025 comme énoncé ci-dessous :

SECTION DE FONCTIONNEMENT - équilibrée en recettes et en dépenses à : 363 525 €

Recettes de fonctionnement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
002 – Résultat de fonctionnement	0 €
74 - Dotations et participations	0 €
75 – Autres produits de gestion courante (loyers)	363 525,00 €
Total	363 525,00 €

Dépenses de fonctionnement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
011 – Charges générales	30 978,28 €
65 – Autres charges de gestion courante	0 €
66 – Charges financières	4 950,00 €
023 – Virement à la section d'investissement	327 596,72 €
Total	363 525,00 €

SECTION D'INVESTISSEMENT – équilibrée en recettes et en dépenses à : 750 603,54 €

Recettes d'investissement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
001 – Solde d'exécution reporté	11 980,55 €
1068 – Excédent de fonctionnement capitalisé (- trop perçu loyers commerce depuis 2017)	22 402,93 € (23 324,81 - 921,88 €)
13 – Subvention d'investissement	87 257,34 €
16 – Emprunts et dettes assimilées (caution)	301 366,00 €
021 – Virement de la section fonctionnement	327 596,72 €
Total	750 603,54 €

Dépenses d'investissement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
16 – Rembours. du capital emprunté et cautions	5 919,00 €
20 - Immobilisations incorporelles	62 861,00 €
21- Immobilisations corporelles	0 €
23 – Immobilisations en cours (constructions...)	681 823,54 €



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

(*dont RAR de 2024 liés à a construction du commerce multiservices : 673 606,42€)	
Total	750 603,54 €

*RAR : restes à réaliser

Débats :

Luc NORMAND : Les annexes et documents budgétaires sont à votre disposition et sont sur la table, si vous souhaitez les consulter.

Stéphane CHAULOUX : C'est quoi exactement le compte 1068, avec le loyer soustrait ?

Secrétaire Générale : C'est un trop perçu auprès d'un commerçant. L'indice qui était utilisé était l'indice du coût de la construction, or, il fallait utiliser l'indice des loyers commerciaux (ILC) comme indiqué dans le bail. Comme cela faisait plusieurs années (2017), on soustrait sur le compte excédent de fonctionnement capitalisé.

Ludovic GAUTIER : sur le compte 75, on touche des subventions ?

Secrétaire Générale : C'est la subvention du budget principal vers le budget commerce pour couvrir les frais de la construction. Ce ne sont pas des subventions d'investissement.

Donc, la subvention est de 346 200€, on la retrouve dans le Budget principal.

Le compte 13 de la recette d'investissement, c'est ce qu'il reste sur 2025 de la subvention DSIL 1 (Etat).

José ORTEGA : La caution mise entre parenthèses ?

Secrétaire Générale : Ce sont les cautions des locataires, en cas de départs ou arrivées : c'est comptabilisé.

Luc NORMAND : Le prêt de 300 000€, il est prévu ?

Secrétaire Générale : oui, il est prévu sur le compte 16, en recettes d'investissement, car on perçoit 300 000€, puis ensuite on rembourse du capital et des intérêts qui sont comptabilisés sur d'autres comptes : Remboursement du capital : dépense d'investissement, compte 16
Intérêts d'emprunt : dépense de fonctionnement : compte 66 (charges financières).

1. FINANCES PUBLIQUES :

1-4. BUDGET PRINCIPAL :

- Approbation du Compte Administratif et du Compte de Gestion 2024
- Affectation des résultats.
- Vote du Budget 2025.

1-4.1. Compte Administratif et Compte de Gestion 2024

Madame la 1^{ère} adjointe présente le **Compte Administratif du Budget Principal 2024** au Conseil Municipal.
(Monsieur le Maire quitte comme il se doit la séance).

Après délibération et à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le Compte Administratif, ainsi que le Compte de Gestion de l'année 2024 comme suit :

Recettes de fonctionnement	1 010 275,62 €
Dépenses de fonctionnement	823 297,23 €
Résultat 2024	186 978,39 €
Report 2023	580 714,00 €
Soit un excédent de	767 692,39 €
Recettes d'investissement	103 995,33 €
Dépenses d'investissement	290 127,48 €
Résultat 2024	-186 132,15 €
Report 2023	197 751,04 €



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Soit un solde d'exécution positif de	11 618,89 €
Restes à réaliser 2024 :	
Recettes d'investissement	0 €
Dépenses d'investissement	36 043,61 €
Solde de RAR	-36 043,61 €

Compte tenu des restes à réaliser, le résultat de la section Investissement s'élève à : - 24 424,72 €.

Fonctionnement	767 692,39 €
Investissement	--24 424,72 €
Résultat clôture 2024	743 267,67 €

Ludovic GAUTIER : on a un report de 2023, ça correspond à quoi les 580 714€ ?

Secrétaire Générale : Ce sont les excédents reportés des exercices précédents qui doivent être repris dans le budget.

1-4.2. Affectation des résultats :

Au vu du résultat d'exécution du Budget Principal 2024, conforme au Compte de Gestion émis par le comptable public, le Conseil Municipal **affecte, à l'unanimité, les résultats de l'exercice 2024** comme suit :

Excédent de fonctionnement	767 692,39 €
Affectation à l'investissement (R1068) : 10%	76 769,24 €
Report en fonctionnement (002) : 90%	690 923,15 €

Débats :

Luc NORMAND : c'est ce qu'on fait à peu près tous les ans car du fonctionnement, on peut passer en investissement mais de l'investissement, on ne peut pas passer en fonctionnement.

1-4.3. Budget Principal - BUDGET 2025

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

- De valider le Budget Principal 2025 comme énoncé ci-dessous :

SECTION DE FONCTIONNEMENT - équilibrée en recettes et en dépenses à : 1 715 511,15 €

Recettes de fonctionnement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
002 – Résultat de fonctionnement	690 923,15 €
013 – Atténuation charges : remb.frais de personnel	200,00 €
042 – Transfert entre sections (neutr.amortiss.)	6 818,00 €
70 – Produits des services	80 290,00 €
73 – Impôts et taxes	73 811,00 €
731- Fiscalité locale	540 050,00 €
74 – Dotations et participations	300 414,00 €
75- Autres produits de gestion courante	23 005,00 €
Total	1 715 511,15 €

Dépenses de fonctionnement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
011 – Charges générales	764 761,15 €

CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

012 – Charges de personnel et frais assimilés	497 866,00 €
65 – Autres charges de gestion courante	436 570,00 €
66 – Charges financières	3 305,00 €
68 – Dotations aux provisions et dépréciations	0 €
023 – Virement à la section d'investissement	0 €
042 – Dotation aux amortissements	13 009, 00 €
Total	1 715 511,15 €

SECTION D'INVESTISSEMENT – équilibrée en recettes et en dépenses à : 171 404,04 €

Recettes d'investissement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
001-Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	11 618,89 €
10 – FCTVA et taxe d'aménagement	56 006,91 €
1068 - Excédent de fonctionnement	76 769,24 €
13 – Subventions d'investissement	14 000, 00 €
16- Emprunts	0 €
040 – Amortissement des immobilisations	13 009, 00 €
021 – Virement de la section fonctionnement	0 €
Total	171 404,04 €

Dépenses d'investissement :

Chapitre	Prévisionnel 2025
040 – Neutralisation amortissements subv.équip.	6 818, 00 €
16 – Remboursement du capital emprunté	36 488,00 €
20 – Immobilisations incorporelles dont *RAR de 23 153,21€ (frais d'études CDC Conseils pour l'aménagement du bourg)	31 439,21€
204 – Subvention d'équipement versées	6 818,00 €
21 – Immobilisations corporelles dont *RAR de 12 890,40€ (pour les panneaux photovoltaïques)	26 119,20 €
23- Immobilisations en cours	63 721,63 €
Total	171 404,04 €

*RAR : restes à réaliser

Débats :

Delphine HARDY : Pourquoi sur le compte 16-Emprunts, c'est marqué 0 alors qu'on fait un prêt ?

Secrétaire Générale : On fait un prêt pour le commerce, dans le budget commerce. Il n'y a pas d'emprunt contracté cette année sur le budget principal.

José ORTEGA : les recettes de fonctionnement, on avait 1 010 275, pourquoi on ne les retrouve pas en 002 (690 923) ?

Secrétaire Générale : En fait, en 002, il s'agit des 90% de l'excédent de fonctionnement, suite à la réaffectation du résultat. Donc on reporte 690 923€.

1.FINANCES PUBLIQUES :

1-5. FONDS DE CONCOURS

Selon les dispositions de l'article L. 5216-5 VI du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la Communauté d'agglomération peut verser un fond de concours aux communes membres afin de les aider à financer un équipement.

Dans ce cadre, Pornic Agglo Pays de Retz a mis en place une nouvelle politique de fonds de concours, pour une période de 3 ans (2019-2021), avec les règles d'éligibilités suivantes :

- commune entre 0 et 3 000 habitants : 14 000 €
- commune entre 3 000 et 6 000 habitants : 7 000
- commune de + de 6 000 habitants : 0 €

CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Lors du ROB (rapport d'orientation budgétaire) présenté en conseil communautaire de 30 janvier 2025, il a été décidé de prolonger pour l'année 2025 le dispositif dans les mêmes conditions avec prise en compte des nouveaux chiffres de recensement de la population, et ce dans l'attente de l'élaboration du nouveau pacte financier et fiscal de la communauté d'agglomération.

Dans ce cadre, la commune de CHEIX-EN-RETZ se voit attribuer, la somme de 14 000 € par an.

Ces fonds de concours seront versés, chaque année, aux communes sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Dépenses concernées : les fonds de concours doivent contribuer à financer un équipement qu'il s'agisse de dépenses d'investissement ou de dépenses de fonctionnement afférentes à cet équipement.
- Montant maximal : le bénéficiaire du fonds de concours doit assurer une part de financement au moins égale au montant des fonds de concours reçus (hors subvention). Autrement dit, l'EPCI ne pourra pas financer plus de 50% du projet, hors subvention.

Cette décision doit faire l'objet de délibérations concordantes, à la majorité simple, du conseil communautaire et des conseils municipaux concernés.

Les fonds de concours ayant pour objet de financer les dépenses liées à un équipement, la commune de CHEIX-EN-RETZ a l'obligation, suite à l'installation du nouveau péricolaire, de réaliser un chemin de passage sécurisé pour les enfants entre le bâtiment scolaire et le péricolaire. Pour ce faire, des travaux d'aménagement des abords de l'école et du péricolaire vont être réalisés.

Ce sont des travaux d'éclairage et d'enrobé.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération s'établit ainsi :

Dépenses € HT		Recettes €	
Travaux éclairage public	27 331,64 €	Financeur Dispositif	€
Travaux enrobé	2 025,00 €	Financeur Dispositif	€
	€	Pornic Agglo Pays de Retz Fonds de concours 2025	14 000,00 €
	€	Commune Autofinancement - emprunt	15 356,64 €
Total € HT	29 356,64 €	Total €	29 356,64€

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

Article 1 :

- D'approuver le projet et le plan de financement prévisionnel ci-dessus présenté
- De solliciter toutes les subventions possibles pour mener à bien le projet et plus particulièrement le fonds de concours 2025 d'un montant de 14 000 €.
- D'autoriser Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer toutes pièces afférentes au présent dossier.

Article 2 :

Madame la Secrétaire Générale est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Monsieur le Préfet de Nantes.

CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Débats :

Bruno GUITTENY : C'est le long du bassin de rétention, il n'y a pas d'éclairage, les cars ensuite vont se garer, pour que les petits puissent voir. Ce sont des LED, éclairage au sol. On refait le chemin de la coulée verte jusqu'à la route. Tout est inclus. Et 27000 €, c'est 40% du total, les prix ont beaucoup augmenté. Le total est de 42 000€.

Ludovic GAUTIER : Combien de poteaux ?

Bruno GUITTENY : 8 + l'éclairage, les tranchées. L'étude, c'est TE44 qui l'a fait, on obtient par eux des subventions à hauteur de 40%. Avant, c'était 50%. Ça diminue, un jour, on n'aura plus rien. Au final, pour 42 000€, ça nous coûte 15 356,64€ (avec le fonds de concours).

1- FINANCES PUBLIQUES

1.6. Financement de la construction du Commerce Multiservices

Vu lors de la délibération du 28/01/2025 concernant le financement de la construction du commerce Multiservices (1.1), un apport initial et un emprunt de 300 000 € sont nécessaires pour financer la construction du commerce.

Des subventions ont été sollicitées (Région et DSIL 2), pour l'instant, sans réponse.

Plusieurs banques ont été sollicitées et nous avons retenu la proposition du Crédit Mutuel, qui présentait les meilleures caractéristiques.

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

De valider la proposition suivante :

Prêt à taux fixe :

Proposition Montant	300 000 €
Durée	20 ans
Taux	3,30%
Périodicité	Trimestrielle
Remboursement	(1)

CONDITIONS

Intérêts : préfixés, base 365 jours.

Remboursement anticipé : 5 % du capital remboursé.

Déblocage des fonds : Dans les 5 mois suivant la signature du contrat.

Frais de dossier : 300,00 €

(1) Remboursement à Echéance constante.

Emprunteur		Cheix-En-Retz	
Objet		Investissements 2025	
Taux d'intérêt	3,30%	Montant :	300 000,00 €
Périodicité des échéances	Trimestrielle	Montant total des intérêts :	111 004,00 €
Durée de remboursement	20 ans	Cout total du crédit :	411 004,00 €

Echéance trimestrielle : 5 137.55€

Les opérations liées à ce prêt sont intégrées au budget du commerce pour l'exercice 2025.

Débats :

Luc NORMAND : c'est la même délibération que la dernière fois mais on doit passer la délibération au même moment que le budget ou après.

C'est le seul emprunt qu'on fera et comme vous l'avez vu, il est déjà inscrit dans le budget commerce.

2- COMMERCE :

2-1. Rectification Loyer futur commerce



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Après avoir présenté à la locataire sélectionnée les loyers envisagés, cette dernière a émis une réserve et a expliqué qu'elle ne pourrait pas s'en sortir avec un loyer potentiellement évolutif entre l'année 3 et 6.

Pour rappel, lors du Conseil municipal du 28/01/2025, il avait été exposé :

Effectuée par le service « Développement économique » de Pornic Agglo, l'étude comparative du secteur basée sur l'avis des Domaines, indique que le loyer moyen est de 11.59€/m² hors charge.

Sur une surface bâtie de 262.66m² (n'est pas comptabilisée la terrasse), le loyer estimé est donc de 3044,23€/mois HT.

Selon la jurisprudence CE, 3 novembre 1997, n° 169473, Commune Fougerolles, il en ressort : « **une personne publique n'est pas en droit de donner un bien en location à une personne poursuivant un intérêt privé moyennant le paiement d'un loyer inférieur à la valeur locative, à moins que la location réponde à un motif d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes pour la personne publique.** »

Dans le cas présent, ce commerce a été envisagé dans le but de rendre service à la population. Les commerces environnants sont au minimum à 5km de Cheix-en-Retz. A ce titre, il existe un motif d'intérêt général.

Par ailleurs, pour que l'activité commerciale puisse se développer dans notre petite commune rurale, il est nécessaire de ne pas pénaliser son début d'activité.

Donc, nous avons décidé d'aménager le loyer.

Pour l'élaboration du bail commercial, nous faisons appel à un notaire.

Dans ce bail, nous demandons un certain nombre de contreparties :

- Service point Poste
- Accès aux produits de 1^{ère} nécessité
- Contraintes d'horaires (fermeture tardive et ouverture le dimanche matin)

Par ailleurs, la sous-location est acceptée, sous conditions :

- Qu'une concertation avec le propriétaire soit prévue et que le choix soit validé par le propriétaire
- Que le montant de la sous-location soit proportionnel au coût de la location, c'est-à-dire que le coût au m² appliqué au sous-locataire n'excède pas celui du locataire.

En outre, la sous-location doit respecter les dispositions légales l'article L145-31 du code du Commerce, notamment le sous-locataire ne doit pas payer un loyer supérieur à celui fixé dans le bail principal.

- Le local est strictement dédié à une activité commerciale.

Concernant la puissance électrique, elle est prévue à 20KWA maximum.

Ainsi, dans le cas d'une activité nécessitant une puissance supérieure à 20kWA comme la restauration, des travaux de mise aux normes et de transformation sont nécessaires (hotte, réseaux, moteur....) et demeurent à la charge du locataire.

Puis proposé :

Loyer plafond : 1300€ HT/mois

Aménagements proposés :

-Année 1 à 3 : 850€/mois HT, (3,24€/m²HT), soit 1020 € TTC/mois*

-Année 3 à 6 : 1050€/mois HT, (4€/m²HT), soit 1260€ TTC/mois*

-Année 6 à 9 : 1300€/mois HT, (4,95€/m²HT), soit 1560€ TTC/mois*

Il sera possible d'aménager ce loyer à la baisse sans jamais descendre en-dessous de 850€HT.

Le loyer sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC)

*TVA à 20% selon le taux en vigueur au 28/01/2025, peut évoluer en fonction de nouvelles règles fiscales définies par l'État.

Après en avoir délibéré et à 9 voix POUR, 4 voix CONTRE, 2 ABSECTIONS, le Conseil Municipal décide :

De revenir sur la décision prise lors du Conseil Municipal du 18/02/2025 concernant l'aménagement des loyers uniquement et d'approuver ce nouvel aménagement :

-Année 1 à 5 inclus : 850€/mois HT, (3,24€/m²HT), soit 1020 € TTC/mois*

-A partir de l'année 6 : 1300€/mois HT, (4,95€/m²HT), soit 1560€ TTC/mois*

Il sera possible d'aménager ce loyer à la baisse sans jamais descendre en-dessous de 850€ HT.



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Le loyer sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

**TVA à 20% selon le taux en vigueur au 28/01/2025, peut évoluer en fonction de nouvelles règles fiscales définies par l'État.*

Débats :

Dorothée NICOLAS : si on paye 1712,5€/mois, comment on fait pour subventionner les 700€ d'écart ?

Bruno GUITTENY : sur le fonctionnement

Dorothée NICOLAS : multiplié par 12, ça fait beaucoup

Bruno GUITTENY : oui, mais on n'a pas le choix !

Caroline POISBEAU : Elle demande de bloquer le loyer plus longtemps ?

Philippe BOYER : en fait, elle veut une garantie, l'avenir de la municipalité, elle peut changer d'ici l'année prochaine. Donc, si la nouvelle municipalité décide de changer le loyer, elle est perdante

Caroline POISBEAU : Mais, si c'est déjà fixé sur les 3 premières années, il n'y a pas de raison que ça bouge

Philippe BOYER : Les 3 premières années, ça ne bougera pas. Là, la nouvelle municipalité ne pourrait pas changer avant 6 ans.

Caroline POISBEAU : oui, mais 3 ans pour un début d'activité, cela lui permet quand même de s'organiser, pour démarrer son activité, cela lui laisse le temps, elle peut en plus prendre un sous-locataire

Delphine HARDY : elle ne va pas avoir une sous-locataire déjà ?

Philippe BOYER : Si

Bruno GUITTENY : oui mais rappelez-vous, on avait dit qu'on laissait à la municipalité la possibilité d'augmenter au bout de 3 ans, ce n'était pas une obligation et après 6 ans non plus.

Caroline POISBEAU et Ludovic GAUTIER : on n'avait pas compris comme cela, on pensait que c'était des paliers d'augmentation !

Bruno GUITTENY : non, on nous laissait la possibilité d'augmenter ou pas : offrir la possibilité de faire, ce n'est pas automatiquement faire !

Caroline POISBEAU : donc, si son commerce fonctionne bien, il n'y a plus de possibilité d'augmenter

Bruno GUITTENY : Si au bout de 6 ans, à part l'indice ...

Caroline POISBEAU : je souhaite souligner que nous avons une crainte, c'est qu'au départ, elle ne puisse financièrement pas prendre le commerce, et finalement, aujourd'hui, c'est le cas, on est bloqué, on a besoin d'elle. On a une surface prévue pour elle, le projet a été fait avec elle et elle savait qu'elle n'aurait pas le même loyer qu'actuellement parce que la surface n'est pas la même, cela nécessite un investissement important.

Nous avons fait le choix : on fait ce projet avec elle, on ne démarche pas ailleurs.

Là clairement, aujourd'hui, elle dit qu'elle ne peut pas

Bruno GUITTENY : pourquoi elle ne peut pas ?

Caroline POISBEAU : c'est ce qu'elle dit : elle ne peut pas s'en sortir avec ce loyer. Or, avec une surface supérieure à 200m², elle devait s'attendre à un loyer supérieur à 600€. On va les avoir ces questions- là.

José ORTEGA : on bloque un loyer sur 5 ans, on peut l'augmenter en fonction du chiffre d'affaires ? Sinon, on laisse le loyer comme ça. Cela fait une sorte de levier. C'est équitable.

Delphine HARDY : il faut un business plan, pour un démarrage, c'est indispensable. Je travaille avec des pros toute la journée et ils ont tous un business plan au démarrage et on accorde des financements parce que le projet est viable. Je le préconise comme cela.

Luc NORMAND : elle a fourni des documents, le comptable était présent.

Philippe BOYER : on ne peut pas miser sur un loyer important dans l'état actuel des choses

Caroline POISBEAU et Delphine HARDY : on ne le fait pas !

Philippe BOYER : il n'y a rien qui peut dire que dans 3 ans, on pourra l'augmenter car ce n'est pas certain qu'elle développe son commerce comme on pourrait le penser. On est à Cheix, cela ne va être que du dépannage. Son chiffre va se faire avec le bar et de l'animation.

Caroline POISBEAU : Dans ce cas-là, ce qui était mieux pour elle, c'était de rester où elle est actuellement.

José ORTEGA : Ce qui aurait été mieux pour elle, plus sécurisant, c'est de bloquer son chiffre d'affaires. On prend le risque, on part à 850€ et si le CA n'augmente pas, on reste comme ça, si son CA augmente, c'est normal que la commune en profite. Là c'est donnant-donnant.

Luc NORMAND : c'est la même chose qu'avant sauf que c'est le 2^{ème} palier qui saute.



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Bruno GUITTENY : c'est une garantie pour elle.

Luc NORMAND : c'est mieux qu'un bâtiment vide !

Philippe BOYER : le problème, c'est qu'on est à quelques mois de la mise en route, et si on n'accepte pas certaines choses, elle a aujourd'hui un droit dessus, là, c'est sa condition, si on n'accepte pas sa condition, on risque de se retrouver le bec dans l'eau !

Dorothée NICOLAS : c'est elle qui décide ? On met les choses à l'envers !

Philippe BOYER : si elle n'accepte pas, on fait quoi ?

Caroline POISBEAU : on fait un appel à candidature

Philippe BOYER : un appel à 6 mois de l'ouverture ?! c'est impossible

Caroline POISBEAU : c'est dès le départ, quand on a décidé de le faire avec elle, il y avait des alarmes, on a été nombreux à le dire...

Frédérique PIGREE : ce que propose José, c'est très bien

José ORTEGA : ça la sécurise

Philippe BOYER : demain, elle n'accepte pas, on se retrouve avec un local vide, on est bloqué

Caroline POISBEAU : non, il sera vide, on trouvera quelqu'un ; On n'a même pas essayé.

José ORTEGA : la garantie, après 6 ans, si son chiffre augmente, on augmente le loyer

Caroline POISBEAU : elle ne s'est pas engagée sur une durée à Cheix, elle n'a pas dit qu'elle prenait le commerce sur 10 ans, 20 ans... On est d'accord ?

Philippe BOYER : là, elle demande une garantie que cela ne change pas pour 3 ans

Caroline POISBEAU : là, elle l'a déjà la garantie. Cela lui laisse le temps de démarrer mais après 3 ans, cela peut changer. Elle ne peut pas dire qu'elle ne prend pas le commerce car ça ne marchera pas dans 3 ans, dans ce cas, elle ne croit pas en son activité.

Philippe BOYER : ce dont elle a peur, c'est qu'on n'est pas sûr que le mandat soit renouvelé et si c'est une nouvelle municipalité, elle a peur qu'arbitrairement, la nouvelle municipalité augmente son loyer

Caroline POISBEAU : Elle ne peut pas, sur 3 ans, il y a des paliers, ce n'est pas arbitraire.

José ORTEGA : dans ce cas, selon le chiffre d'affaires !

Bruno GUITTENY : comment tu fais ?

José ORTEGA : par exemple, si ça augmente de 25% au bout de 3 ans, tu augmentes le loyer également, je ne sais pas, c'est un exemple, on calcule !

Marie-Pierre BOUE : ce n'est pas le CA, c'est le résultat

Caroline POISBEAU : c'est prendre à la gorge la mairie

Philippe BOYER : non, ce n'est pas prendre à la gorge, c'est lui offrir des garanties

Caroline POISBEAU : on l'a déjà fait, en fait !

Philippe BOYER : oui mais au bout de 3 ans

Luc NORMAND : on a le loyer de la fleuriste qui va arriver

Bruno GUITTENY : qu'est-ce qu'on fait ? on est dans une impasse

Caroline POISBEAU : on peut faire une proposition selon le chiffre d'affaires comme dit José.

De toute façon, même en cas de changement de municipalité, elle conservera son loyer.

Bruno GUITTENY : elle voulait une sécurité sur un mandat

Delphine HARDY : elle demandera combien pour la sous-locataire ?

Secrétaire Générale : la sous-location est encadrée, selon un principe d'équité, Monsieur le Maire a souhaité que le(s) sous-locataire(s) paye(nt) au coût du m2

Delphine HARDY : il est à combien le prix au m2 ?

Ludovic GAUTIER : 3,24€ HT

Caroline POISBEAU : ça c'est bien. Elle ne peut pas demander plus que ce qu'elle paye au m2

Luc NORMAND : oui, c'est le principe d'équité pour elle et pour les sous-locataires, on a été conseillé par un notaire en plus. Le comptable était d'accord avec ça aussi.

Mauricette HELLO : c'est tout à fait normal, ça a été fait par un notaire

Luc NORMAND : L'idée, c'est de faire payer un peu moins et être sûr de notre coup, que d'avoir un bâtiment vide

José ORTEGA : il ne s'agit pas de payer un peu moins, la question est d'être cohérent envers tout le monde, il y a des questions qui vont se poser, il faut pouvoir y répondre, en fait, Il faut que ça aille dans les deux sens !



CONSEIL MUNICIPAL
CHEIX-EN-RETZ
SÉANCE DU 25 MARS 2025
CONVOCATIONS ADRESSÉES LE 11 mars 2025

Bruno GUITTENY : si le bâtiment est vide, je ne sais pas comment on va y répondre !

José ORTEGA : dans ce cas-là, on met le loyer à 0 !

Bruno GUITTENY : Nous, on a vu son point de vue à elle, elle a peur ! Si elle dit qu'elle ne peut pas s'en sortir la 1^{ère} année, elle se barre, on ne va pas rigoler !

Delphine HARDY : moi, j'ai souvenir qu'au moment de l'appel à candidature, il y avait une candidate en face qui, certes avait moins d'expérience, mais avait un apport très conséquent !
Je n'ai rien contre Cécile, j'aime bien aller chez elle, c'est toujours propre, elle est accueillante. Je comprends qu'elle est peur mais bon comment ça s'est passé ?

Luc NORMAND : il y avait l'agglo, un cabinet conseil, c'est eux qui nous ont guidé.
On va passer au vote, ceux qui ne veulent pas, ils votent non.

José ORTEGA : on ne peut pas trouver une solution là maintenant ? On peut l'écrire ?

Stéphane CHAULOUX : juridiquement, on doit voter, puis si c'est une majorité de non, on repassera une nouvelle proposition.

2- COMMERCE :

2-3. Loyer du commerce 1 place Saint-Martin

À la suite de la construction du nouveau commerce, le local situé au **1, place Saint-Martin**, actuellement occupé par le bar et l'épicerie, deviendra vacant. La fleuriste, installée au 16, place Saint-Martin, souhaite reprendre le bail, en s'associant à un artisan travaillant le bois, au tarif de 516,18 € HT, soit 620,14 € TTC*. Elle a demandé à bénéficier d'un tarif préférentiel.

**évolutif selon l'indice ILC (3^{ème} trimestre).*

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

- De valider les aménagements ci-dessous demandés :

Le 1^{er} mois : gratuit

Les 2 mois suivants : 416,68 € HT, soit 500,02€ TTC*

Les 3 mois suivants : 458,34 € HT, soit 550€* TTC

Après 6 mois : 516,18€ HT soit 620,14€ TTC*

**Les loyers sont soumis à l'indice des loyers commerciaux (3^{ème} trimestre) et sont donc susceptibles d'évoluer selon l'indice. *TVA à 20% selon le taux en vigueur au 28/01/2025, peut évoluer en fonction de nouvelles règles fiscales définies par l'État.*

Débats :

Luc NORMAND : c'est le loyer actuel (620.14€)

Caroline POISBEAU : il va y avoir des travaux de fait ?

Luc NORMAND : non, à part le comptoir

Bruno GUITTENY : elle va le garder le comptoir

Mauricette HELLO : les travaux d'intérieur sont à sa charge

Bruno GUITTENY : en fait, c'est une association pour les créateurs

José ORTEGA : et pour la location actuelle de la fleuriste (la maison) ?

Bruno GUITTENY : on en reparlera mais on peut la transformer en maison d'habitation et la louer, il faut d'abord quelques travaux : refaire la salle de bain et mettre une cuisine équipée

Delphine HARDY : ça peut être une salle de co-working

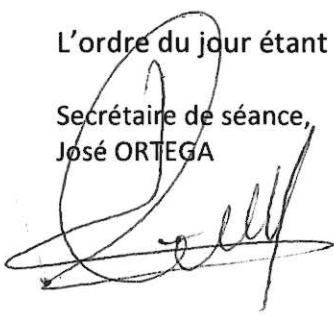
Luc NORMAND : ce sont des idées, ça peut être intéressant

Bruno GUITTENY : si on la transforme en maison, on est sûr d'avoir un loyer régulier.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 20H10.

Secrétaire de séance,
José ORTEGA

Le Maire,
Luc NORMAND





Publié le : 29/09/2025 16:23 (Europe/Paris)

Collectivité : Cheix-en-Retz

https://www.intramuros.org/cheix-en-retz/documents_administratifs/38489