



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL **Du 23/10/2025 A 20 H 30** **Publié le / /2025**

COMMUNE DE SAINT GEORGES DE POINTINDOUX

Date de convocation :
20/10/2025

L'an deux mil vingt-cinq

Le vingt-trois octobre à vingt heures trente minutes

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente en séance publique sous la présidence de

Jean-François PEROCHEAU, Maire

Date d'affichage :
20/10/2025

Etaient présents : Jean-François PEROCHEAU, Maire

En exercice : 18

Absents : 06

Votants : 13

Pouvoirs : 01

Mmes, MM CLERC Cécilia, MÉCHINEAU Jean-Luc, De PARSEVAL Anne, BIRON Olivier, MALRIEU Jérôme, GUYOT Jean-René, NÉAU Pierre, ROBIN Myriam, MONNERON Yann, GUILBAUD Jean-Maurice, BARRETEAU Gladys,

Formant la majorité des membres en exercice.

Absentes excusées : DUBOIS Karine, GRIMALDI Jean-Claude, GUÉRIN Sarah, OLIVIÉRO Delphine, RICHARD Sébastien, BIBARD Frédéric.

Absent :

Monsieur Jean-Claude GRIMALDI a donné pouvoir à Monsieur Olivier BIRON

Monsieur Jean-Maurice GUILBAUD a été élu secrétaire de séance.

A l'ordre du jour

- 1- Approbation du PV du 25 septembre 2025 ;
- 2- Décisions prises par délégations du Conseil ;
- 3- Compte rendu des activités des commissions communautaires ;
- 4- Information concernant les arrêtés de circulation en-cours et DIA ;
- 5- Immeubles des Tilleuls :
 - a. Demande de subvention au titre des Fonds Verts « recyclage foncier »
 - b. Demande de subvention au Département « partie études »
- 6- Requalification du centre bourg : convention EPF en vue de réaliser le projet de renouvellement urbain et de densification ;
- 7- Questions diverses ;

Déroulement de la séance, teneur des débats et délibérations adoptées

1-APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 25 SEPTEMBRE 2025

Le procès-verbal du 25 septembre 2025 est donc approuvé à l'unanimité.

Monsieur le Maire

Le(a) Secrétaire de séance

2-DECISIONS PRISES PAR DELEGATION DU CONSEIL

Le Maire vous informe des dépenses engagées entre le 25/09/2025 et le 23/10/2025:

Catégories de dépenses	Dates	Entreprises	Désignations	Montants TTC
Etangs Potier	17/10/25	Delapré	Fourniture planches en chêne	436,99 €
	08/10/25	Bulteau paysage	Conception plan paysager pour zones de jeux	600,00 €
Bibliothèque	08/10/25	Baticeram	Fourniture faïence complémentaire pour WC (posé par agent)	96,07 €
Signalisation Voirie	10/10/25	Kelias	Lame sur fond vert « Parking »	178,40 €
	29/09/25	ESVIA	Marquage au sol (parking café, les étangs, les Essais, etc...)	1 548,60 €
Ecole publique	23/10/25	David MELIM	Réparation chaudière	575,36 €
Periscolaire	14/10/25	Clévia Eiffage	Réparation chaudière	318,12 €
Voirie	15/10/25	BGCV	Réparation du Pont de la Doucerie après accident <i>(dépense prise en charge par assurance)</i>	36 000,00 €
	15/10/25	Atlanroute	Trottoirs rue des Pins	16 529,38 €
Matériel	15/10/25	AIMA	Aérateur et cuve de lestage (pour terrain foot)	5 640,00 €
	30/09/25	AMS	Acquisition d'un souffleur thermique	285,78 €
Maison Moulières	21/09/25	Nickel Habitat	Démolition partielle intérieure	6 986,40 €

3-COMPTÉ RENDU DES ACTIVITÉS DES COMMISSIONS COMMUNAUTAIRES

A chaque réunion du Conseil municipal, les élus membres des commissions communautaires font un petit compte rendu du travail de ces commissions lorsqu'elles se sont réunies.

Pour rappel, tous les élus municipaux ont accès au site Alfresco où sont disponibles tous les comptes rendus des commissions, bureau et Conseil communautaire via l'adresse <https://pleiade.ecollectivites.fr>

S'est exprimée :

- Yann MONNERON pour la commission Communication

4- INFORMATION CONCERNANT LES ARRÊTÉS DE CIRCULATION EN-COURS

Il s'agit de vous informer sur les arrêtés de circulation en vigueur concernant les différents travaux de voirie en cours qui peuvent occasionner des modifications ou difficultés de circulation.

5a-(DELCM23102025A) IMMEUBLE DES TILLEULS DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DES FONDS VERTS 2025

Monsieur le Maire rappelle que lors de la réunion du 25/09/2025, les élus ont validés le projet de l'immeuble 16 place des Tilleuls. Ils ont également créé un budget annexe et dénommé l'opération « Immeuble des Tilleuls ».

Cette opération consistant en la création de 5 logements et 2 locaux commerciaux répartis entre l'immeuble existant qui sera rénové et la construction d'un nouveau bâtiment. Après travaux, les 3 logements situés en R+1 seront destinés à la vente et les 2 logements et 2 locaux commerciaux seront mis en location.

L'ensemble du projet est estimé à 1 045 962,32 € HT et nous pouvons solliciter les Fonds Verts « recyclage foncier » à hauteur de 80 % du déficit de l'opération.

Le plan prévisionnel de financement serait le suivant :

DEPENSES		RECETTES		
OBJET	MONTANT HT	OBJET	MONTANT	%
ACQUISITION FONCIERE	61 807,36 €	DEPARTEMENT PDLA	50 000,00 €	4,78%
MO sur etudes préliminaires	7 100,00 €	DEPARTEMENT LAC études	3 550,00 €	0,34%
MO sur travaux	40 000,00 €			
PARKING	28 473,00 €			
Desamiantage/Dépollution	10 000,00 €	FONDS VERTS (80% du déficit)	144 009,86 €	13,77%
TRAVAUX				
Démolition Dépose	38 046,00 €			
Maçonnerie GO	200 245,04 €	VENTES		
VRD	16 370,00 €	Logt n° 3 - T2	120 000,00 €	11,47%
Taitement anti termites	1 804,17 €	Logt n° 4 - T3	150 000,00 €	14,34%
Charpente/ossature/bardage	46 026,28 €	Logt n° 5 - T2	120 000,00 €	11,47%
Couverture Gouttières	30 983,22 €	REVENUS LOCATIFS sur 20 ans		
Etanchéité	5 792,32 €	Logt n° 1 - T1	122 400,00 €	11,70%
Enduits extérieur	38 163,17 €	Logt n° 2 - studio	100 800,00 €	9,64%
Menuiseries extérieures	69 623,05 €	Commerce n° 1	72 000,00 €	6,88%
Cloisons sèches	65 293,64 €	Commerce n° 2	127 200,00 €	12,16%
Bandes	6 345,82 €			
Electricité	50 274,00 €			
Plomberie sanitaires	35 254,00 €			
Chauffage	30 967,20 €			
Isolation	9 213,94 €			
Carrelage Faience	54 661,04 €			
Peintures	25 300,72 €	Emprunt		
Agencement	33 320,00 €	Autofinancement final	36 002,46 €	3,44%
		Autofinancement (hors Fonds verts) <i>Déficit</i>		180 012,32 €
Escalier Garde-corps	17 598,00 €			
Aménagement extérieur Espaces v	39 250,00 €			
Etudes (sols, structure)	25 160,00 €			
Missions CT SPS	10 870,00 €			
Réseaux ENEDIS	7 765,80 €			
Réseaux Telecom	18 041,70 €			
Réseaux AEP	5 034,78 €			
Réseaux EU	17 178,07 €			
TOTAUX	1 045 962,32 €	TOTAUX	1 045 962,32 €	100,00%

Monsieur le Maire

Le(a) Secrétaire de séance

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

CONFIRME L'APPROBATION du projet « Immeuble des Tilleuls » ;

SOLLICITE une subvention au titre des Fonds Verts 2025 « recyclage foncier » à hauteur de 80% du déficit évalué à 180 012,32 € soit 144 009,86 € pour aider au financement de l'opération ;

APPROUVE le plan prévisionnel de financement du projet ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents afférent au dossier.

5b- (DELCM23102025B) IMMEUBLE DES TILLEULS DEMANDE DE SUBVENTION AU DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Monsieur le Maire rappelle que lors de la réunion du 25/09/2025, les élus ont validés le projet de l'immeuble 16 place des Tilleuls. Ils ont également créé un budget annexe et dénommé l'opération « Immeuble des Tilleuls ».

Cette opération consistant en la création de 5 logements et 2 locaux commerciaux répartis entre l'immeuble existant qui sera rénové et la construction d'un nouveau bâtiment. Après travaux, les 3 logements situés en R+1 seront destinés à la vente et les 2 logements et 2 locaux commerciaux seront mis en location.

L'ensemble du projet est estimé à 1 045 962,32 € HT et nous pouvons solliciter le Département de la Vendée au titre du programme Logement et Aménagement des Communes (LAC) pour le montant des études préliminaires représentant 7 100 € HT à hauteur de 50 % soit une subvention de 3 550 €.

De plus, le Programme Départemental Logement Aménagement (PDLA) dédié aux travaux de création de logement présente un solde de 50 000 € mobilisables sur cette opération.

Le plan prévisionnel de financement est le même qu'au point 5a précédent.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

CONFIRME L'APPROBATION du projet « Immeuble des Tilleuls » ;

SOLLICITE une subvention auprès du Département de la Vendée au titre du Programme Logement et Aménagement des Communes à hauteur de :

- 50% du montant des études préliminaires de 7 100 € soit 3 550 €
- 50 000 € dédié pour les travaux de création des 5 logements

Soit au total, une subvention de 55 550 € pour aider au financement de l'opération ;

APPROUVE le plan prévisionnel de financement du projet ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents afférent au dossier.

6 – (DELCM23102025C) CONVENTION D'ACTION FONCIERE EN VUE DE REALISER UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION AVEC L'EPF DE LA VENDEE

La commune de Saint Georges-de-Pointindoux a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée sur l'ilot centre-bourg.

En effet, l'ilot du centre bourg appelle à la vigilance pour la maîtrise du foncier et la densification urbaine. Les choix des élus impliquent de pouvoir intervenir rapidement dans le cadre des possibles cessions foncières à venir.

C'est pourquoi, eu égard aux orientations stratégiques définies par le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Etablissement Public Foncier approuvé, par délibération de son Conseil d'administration le 13 mars 2025, l'intervention de l'EPF de la Vendée est parue opportune afin de produire du foncier pour du renouvellement urbain et de la densification urbaine.

Il est donc proposé que la commune puisse confier à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée une mission d'acquisition et de portage foncier sur l'ilot centre-bourg.

Monsieur le Maire présente la convention

Le périmètre d'intervention est fixé à l'article 2 de la convention pour une superficie totale de 6 677 m².

Le montant prévisionnel de l'engagement est fixé à 900 000 euros.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF de la Vendée s'achèvera au terme de la convention et des avenants qui se présenteront le cas échéant, quelle que soit la date des acquisitions.

Vu l'avis de la commission Urbanisme,

Vu la délibération n°2025-65 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en date du 25 septembre 2025, approuvant la convention d'action foncière.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** la convention d'action foncière en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain et de densification avec l'Etablissement Public Foncier.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à passer et signer toutes pièces nécessaires à cette affaire.

7- QUESTIONS DIVERSES

***Superette API** : Prochain rendez-vous fixé au 30/10/2025

***Point travaux en-cours** :

- ➔ Bâtiment des associations : le chantier avance dans les temps. Il devrait s'achever fin janvier 2026
- ➔ Bibliothèque : Cécilia CLERC présente quelques photos de l'intérieur achevé. Les travaux extérieurs ont pris un petit peu de retard et avanceront en fonction de la météo. Livraison prévue fin novembre 2025.
- ➔ Aménagement des jeux aux Etangs Potier : L'installation d'une table de ping-pong en béton est posée. Les élus présents sont favorables. L'aménagement paysager va démarrer.

***Comptage routier** : Prévu aux Essais

***Plan Communal de Sauvegarde (PCS) :** Il devra être mis à jour en 2026 et être coordonné avec le Plan Intercommunal de Sauvegarde (PICS). Un agent communautaire stagiaire a été recruté dans ce but.

***Plan du Service de Défense Incendie et Secours (SDIS) :** Le constat confirme que les hameaux ne sont pas desservis par des bornes. Les solutions recherchées sont la possibilité d'installer des bâches ou de puiser dans les étangs existants.

***Repas de fin de mandat :** Il aura lieu le 21/11/25 au café « Chez Manue » à St Georges de Pointindoux.

Séance levée à 22h30

Le présent Procès-verbal est signé par :

Monsieur le Maire,
Jean-François PEROCHEAU

Le secrétaire de séance,
Yann MONNERON

