



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 janvier 2026

L'an **deux mille vingt-six**, le douze janvier, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de **SAINT-VINCENT-DES-LANDES**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Alain RABU, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal jeudi 9 janvier 2025

Présents :

- | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| • ¹ M. Alain RABU | ☒ | • ⁸ Mme Martine DENIEUL | ☒ | • ¹⁵ M. Anthony SIEBENHUNER | ☒ |
| • ² Mme Patricia FREOUR | ☒ | • ⁹ M. Bertrand RIOCHET | ☒ | • ¹⁶ M. Julien KOZAL | ☐ |
| • ³ M. Anthony DEVALET | ☒ | • ¹⁰ Mme Isabelle BOUCHET | ☒ | • ¹⁷ Mme Prisca CHARPANTIER | ☒ |
| • ⁴ Mme Marie-Anne LAILLET | ☒ | • ¹¹ Mme Karine CAVE-LEROUX | ☒ | • ¹⁸ M. David DENIEUL | ☒ |
| • ⁵ M. Stéphane ARAGON | ☒ | • ¹² M. Denis MAUSSION | ☐ | • ¹⁹ Mme Maryline LEMESLE | ☒ |
| • ⁶ Mme Ginette RAYNARD | ☒ | • ¹³ M. Gérald LEFEUVRE | ☒ | | |
| • ⁷ M. Philippe CADOREL | ☒ | • ¹⁴ Mme Isabelle ROUE | ☒ | | |

Secrétaire de séance : M. David DENIEUL

Excusés : M. Denis MAUSSION, M. Julien KOZAL

Pouvoir : M. Denis MAUSSION a donné pouvoir à M. Stéphane ARAGON

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 1^{ER} DECEMBRE 2025

Monsieur le Maire appelle les membres du Conseil Municipal à se prononcer sur le compte rendu de la séance du 1^{er} décembre 2025

- DIA – 48 rue de la Gare
- Société IRD : Acquisition 3 luminaires extérieures Mairie – 749.82 € HT

2026-01 – AUTORISATION D'ENGAGER, LIQUIDER ET MANDATER LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DU BUDGET 2026

Exposé

Monsieur le Maire rappelle les dispositions extraites de l'article L1612-1 du code général des collectivités territoriales :

Article L1612-1 modifié par la LOI n°2012-1510 du 29 décembre 2012 - art. 37 (VD)

Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 30 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme ou d'engagement votée sur des exercices antérieurs, l'exécutif peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévus au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture de l'autorisation de programme ou d'engagement.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

Budget Principal

Chapitres dépenses	Rappel de crédits Votés BP 2025	Montant maximum 25 %	Montant sollicité sur le Budget Principal 2026
195 - Plan Local d'Urbanisme	25 000 €	6 250 €	6 250 €
231 – Voirie	40 000 €	10 000 €	10 000 €
235 – Eclairage public	25 000 €	6 250 €	6 000 €
93 – Acquisitions diverses	45 000 € (-RAR 2 104.37)	10 723 €	10 500 €
262 – Maison Médicale	90 000.00 €	22 500 €	22 500 €
96 – Bâtiments commu- naux	80 850.07 €	20 212.50 €	20 000 €
27 – Autres Immobilisa- tions financières	80 000 €	20 000 €	20 000 €
TOTAL	383 745.70 €	95 935.50 €	95 250 €

Budget Assainissement

Chapitres dépenses	Rappel de crédits Votés BP 2025	Montant maximum 25 %	Montant sollicité sur le Budget Principal 2026
119 – Travaux d'assainissement	158 289.31 €	39 572.30 €	39 500 €
TOTAL	158 289.31 €	39 572.30 €	39 500 €

Décision

Le Conseil Municipal, compte tenu de ce qui précède,

- **AUTORISE** Monsieur Le Maire ou l'adjoint délégué à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement du budget principal et assainissement.

Vote à main levée 18 Voix pour 0 Voix contre 0 Abstention

2026 -02 – VERSEMENT D'ACOMPTE SUR LA SUBVENTION COMMUNALE A L'ASSOCIATION PETITE ENFANCE DU PAYS DE LA MEE

Exposé

Le service « Accueil Périscolaire » est une compétence communale, géré par l'Association Petite Enfance du Pays de la Mée. Pour permettre à ladite Association de faire face à ses besoins de trésorerie, le Conseil Municipal, peut avant le vote des subventions octroyer un acompte. Il est proposé de verser

30 % de la subvention accordée en 2026, soit 22 990,00 €uros X 30% = 6 897 €uros.

Décision

Le Conseil Municipal,

- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à verser à l'Association Petite Enfance du Pays de la Mée, pour le service accueil périscolaire, un acompte 6 897 € avant le vote des subventions 2026.

Vote à main levée 18 Voix pour 0 Voix contre 0 Abstention

2026-03 – Plan de financement de l'extension de la Maison Médicale

Exposé

Vu la délibération 2024-70, du 1^{er} décembre 2025, approuvant la phase APD de l'extension de la Maison Médicale

Considérant qu'il est nécessaire de valider le plan de financement.

Monsieur le Maire rappelle le coût de l'opération globale de l'extension de la Maison Médicale estimé à 576 227.75 €.

Ce projet est susceptible de bénéficier d'une subvention de l'Etat au titre de la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux.

Monsieur le Maire propose le plan de financement prévisionnel suivant :

Sources	Type d'aide	Montant dépenses éligibles	Montant prévisionnel	Taux
ETAT	DETR-DSIL 35 %	500 000.00 €	175 000.00 €	30.37 % (35 % dépenses éligibles)
CCCD	Fonds de Concours	576 227.75 €	50 000.00 €	8.68 %
<u>Auto-financement</u>				
Fonds propres			347 351.75 €	60.28 %
Recettes générées par le projet			3 876.00€	0.67 %
Total HT			576 227.75	100 %

L'échéancier de cette opération est le suivant

- Etudes : 2025
- Acquisition foncière : 1^{er} trimestre 2026
- Permis de construire : novembre 2025
- Date consultation des entreprises : janvier 2026
- Date prévisionnelle de notification des marchés : mai 2026
- Phase Travaux : juin 2026 à février 2027.

Délibération

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- VALIDE le plan de financement
- VALIDE l'échéancier
- AUTORISE le Maire à solliciter une subvention auprès de l'ETAT au titre de la DETR ou la DSIL et des subventions auprès de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval.
- AUTORISE le Maire ou un adjoint à signer tous les documents nécessaires à la bonne exécution de cette délibération.

Vote à *main levée* **18 Voix pour** **0 Voix contre** **0 Abstention**

2026-04 – Modalité Bail commercial Boulangerie

Exposé

Vu la délibération n°2025-44 du 1^{er} septembre 2025 fixant le loyer du local communal situé 32 rue de la Mairie,

Vu la délibération n°2024-60 relative au plan de financement des travaux d'aménagement de la boulangerie,

Afin de préciser les modalités du futur bail commercial de la boulangerie-pâtisserie, il est proposé au Conseil municipal de définir les conditions suivantes :

- La durée du bail commercial est fixée à 9 ans,
- Une caution correspondant à un mois de loyer, soit 500 €, sera exigée à la signature du bail.
- Les frais de rédaction de l'acte établi par l'office notarial Saphir seront répartis à parts égales, soit 50 % pour la commune et 50 % pour le locataire.
- Les charges d'entretien courant du local seront intégralement à la charge du locataire, comprenant notamment :
 - l'entretien et les contrôles de la VMC, hottes,
 - l'entretien et les contrôles de l'installation de chauffage,
 - l'entretien de la porte automatique,
 - et, plus généralement, les charges d'entretien courant nécessaires au bon fonctionnement du local et des équipements mis à disposition.

La commune prend à sa charge la maintenance des extincteurs et des contrôles électriques du bâtiment.

Il est précisé que le conseil municipal peut ne pas appliquer les indexations des loyers.

Délibération

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

1. **D'ARRÊTER** la durée du bail commercial est fixé à 9 ans.
2. **DE FIXER** le montant de la caution à la somme de 500 €, équivalente à un mois de loyer.

3. **DE DÉFINIR** la répartition des frais de rédaction de l'acte notarié à 50 % pour la commune et 50 % pour le preneur.
4. **DE PRÉCISER** que l'indexation des loyers peut ne pas être appliquée sur décision du conseil municipal.
5. **DE DÉFINIR** les charges supportées par le locataire (entretien courant du local, incluant notamment la VMC, hotte, le chauffage, la porte automatique et les contrôles obligatoires afférents.) hormis les extincteurs et le contrôle électrique.
6. **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou un adjoint à signer le bail commercial ainsi que tous les documents relatifs à ce dossier.

Vote à *main levée* **18 Voix pour** **0 Voix contre** **0 Abstention**

2026-05 – Modalité Crédit-bail Boulangerie

Exposé

Vu la délibération n°2024-60 relative au plan de financement des travaux d'aménagement de la boulangerie,

Vu la délibération n°2025-26 du 2 juin 2025 relative au crédit-bail du matériel de boulangerie,

Afin de préciser les modalités du futur crédit-bail du matériel de la boulangerie-pâtisserie, il est proposé au Conseil municipal de définir les conditions suivantes :

- La durée du crédit-bail du matériel est fixée à 10 ans,
- Les frais de rédaction de l'acte établi par l'office notarial Saphir seront répartis à parts égales, soit 50 % pour la commune et 50 % pour le locataire.
- Les charges d'entretien courant et de réparation du matériel seront intégralement à la charge du locataire,

Il est précisé que le locataire sera propriétaire du matériel au bout des 10 ans du crédit-bail.

Délibération

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

1. **D'ARRÊTER** la durée du crédit-bail du matériel est fixé à 10 ans.
2. **DE DÉFINIR** la répartition des frais de rédaction de l'acte notarié à 50 % pour la commune et 50 % pour le preneur.
3. **DE DÉFINIR** les charges supportées par le locataire (entretien courant et réparation du matériel)
4. **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou un adjoint à signer le crédit-bail ainsi que tous les documents relatifs à ce dossier.

Vote à *main levée* **18 Voix pour** **0 Voix contre** **0 Abstention**

2026-06 – Lotissement du Tertre 2 – Fixation des prix des lots modifiés

Exposé

Vu la délibération 2024-66, du 9 septembre 2024, portant validation de la phase APD du lotissement du Tertre 2,

Vu l'accord du permis d'aménager, délivré le 9 décembre 2024,

Vu la délibération 2025-14 portant sur l'attribution du lot de viabilisation du lotissement du Tertre 2.

Vu la délibération 2025-22 en date du 7 avril 2025 fixant les prix des lots.

Vu le bornage définitif du lotissement réalisé par Air Géo, entraînant un Permis d'Aménager modificatif ;
Etant en possession des éléments nous permettant de calculer le coût de viabilisation du lotissement.

Il convient de rectifier la surface de certaines parcelles et donc le prix des lots de la façon suivante :

Prix des lots à la parcelle

LOTS	surface en m²	Surface (10.12.25)	prix du lot en €	Nouveau Prix du lot
Lot N°1	441		23 900 €	
Lot N°2	537		29 000 €	
Lot N°3	366		19 800 €	
Lot N°4	440	470 m²	23 800 €	25 400 €
Lot N°5	416		22 500 €	
Lot N°6	509		27 500 €	
Lot N°7	583		31 500 €	
Lot N°8	988	992	53 400 €	53 600 €
Lot N°9	597		32 300 €	
Lot N°10	621		33 600 €	
Lot N°11	611		33 000 €	
Lot N°12	437		23 600 €	
Lot N°13	390		21 100 €	
Lot N°14	495		26 800 €	
Lot N° 15	445		24 100 €	
Lot N°16	496		26 800 €	
Lot N° 17	387		20 900 €	
Lot N° 18	541+ 151*		30 800 €	
Lot N° 19	405		21 900 €	
Lot N° 20	448		24 200 €	
Lot N° 21	436		23 600 €	
Lot N° 22	484		26 200 €	

*Terrain complémentaire non constructible

Auquel s'ajoute la participation aux frais de branchement pour l'assainissement d'un montant de 1 005 €

Délibération

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité

- **DECIDE** la vente des lots à la parcelle
 - **FIXE** le prix de vente des terrains dans le lotissement du Tertre comme ci-dessus
- AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les actes de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de cette délibération.

Vote à main levée 18 Voix pour 0 Voix contre 0 Abstention

2026-07 – VENTE LOT TERTRE 2

Exposé

Vu la délibération N° 2025-22 du 7 avril 2025 fixant le prix des lots pour le lotissement du Tertre.
Monsieur le Maire a reçu la demande de M. Mouhammed EL CHAAR et Mme Ranya MAACHE qui souhaitent acquérir le lot N°7 du lotissement du Tertre 2, pour y construire une maison d'habitation. Ce terrain d'une surface de 583 m² est vendu au prix de 31 500 € TTC auquel s'ajoutent les frais de participation à l'assainissement collectif d'un montant de 1 005 € soit un total de 32 505 € TTC.

Décision

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **ACCORDE** le lot N° 7 au prix de 31 500 € à M. Mouhammed EL CHAAR et Mme Ranya MAACHE
- **DIT QU'**à cette vente s'ajouteront les frais de participation à l'assainissement collectif 1 005 €.
- **DIT QUE** le paiement aura lieu au comptant en l'étude notariale SAPHIR, située à Châteaubriant où doivent avoir lieu la vente et l'établissement des actes au frais de l'acquéreur.
- **AUTORISE** M. Le Maire ou l'adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de ce marché.

- **Vote à** **main levée** **18 Voix pour** **0 Voix contre** **0 Abstention**

2026-08 – VENTE LOT TERTRE 2

Exposé

Vu la délibération N° 2025-22 du 7 avril 2025 fixant le prix des lots pour le lotissement du Tertre.
Monsieur le Maire a reçu la demande de M. Fabrice BIORET qui souhaite acquérir le lot N°16 du lotissement du Tertre 2, pour y construire une maison d'habitation. Ce terrain d'une surface de 496 m² est vendu au prix de 26 800 € TTC auquel s'ajoutent les frais de participation à l'assainissement collectif d'un montant de 1 005 € soit un total de 27 805 € TTC.

Décision

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **ACCORDE** le lot N° 16 au prix de 26 800 € à M. Fabrice BIORET
- **DIT QU'**à cette vente s'ajouteront les frais de participation à l'assainissement collectif 1 005 €.
- **DIT QUE** le paiement aura lieu au comptant en l'étude notariale SAPHIR, située à Châteaubriant où doivent avoir lieu la vente et l'établissement des actes au frais de l'acquéreur.
- **AUTORISE** M. Le Maire ou l'adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de ce marché.

- **Vote à** **main levée** **18 Voix pour** **0 Voix contre** **0 Abstention**

2026-09 – VENTE LOT TERTRE 2

Exposé

Vu la délibération N° 2025-22 du 7 avril 2025 fixant le prix des lots pour le lotissement du Tertre.
Monsieur le Maire a reçu la demande de M. Christophe BERTIN qui souhaite acquérir le lot N°13 du lotissement du Tertre 2, pour y construire une maison d'habitation. Ce terrain d'une surface de 390 m² est vendu au prix de 21 100 € TTC auquel s'ajoutent les frais de participation à l'assainissement collectif d'un montant de 1 005 € soit un total de 22 105 € TTC.

Décision

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **ACCORDE** le lot N° 13 au prix de 21 100 € à M. Christophe BERTIN
- **DIT QU'**à cette vente s'ajouteront les frais de participation à l'assainissement collectif 1 005 €.
- **DIT QUE** le paiement aura lieu au comptant en l'étude notariale SAPHIR, située à Châteaubriant où doivent avoir lieu la vente et l'établissement des actes au frais de l'acquéreur.
- **AUTORISE** M. Le Maire ou l'adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de ce marché.

- **Vote à** **main levée** **18 Voix pour** **0 Voix contre** **0 Abstention**

2026-10 – RENOUVELLEMENT DU CONTRAT AVEC LA SOCIÉTÉ SMA NETAGIS POUR LA GESTION DU SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE

Par délibération du 2 avril 2024 (2024-37), le conseil municipal avait approuvé le contrat à intervenir avec la Société SMA NETAGIS, implantée à Orvault, pour la gestion du Système d'Information Géographique.

Ce contrat est arrivé à échéance. Il avait été conclu pour une durée de 2 ans et a permis à la communauté de communes et aux communes du territoire de bénéficier de la mise à disposition d'un progiciel avec maintenance, hébergement, assistance à l'exploitation et intervention d'un chef de projet ou directeur informatique ainsi que de géomaticiens pour visualiser et exporter des données relatives à l'administration du droit des sols, au cadastre, aux plans locaux d'urbanisme et aux réseaux.

Il vous est proposé de renouveler cette prestation avec la société SMA NETAGIS qui inscrit la mise en place de ce SIG dans la durée et selon les conditions ci-après.

Les géomaticiens qui assurent l'exploitation du progiciel interviendront auprès des communes et de la communauté de communes sur la base d'un forfait de 30 jours d'intervention par an pris en charge par l'intercommunalité et répartis sur la base de la population municipale officielle 2022 en vigueur au 1er janvier 2025, soit :

- 5 jours pour la Ville de Châteaubriant ;
- 2 jours pour les communes de plus de 3 000 habitants ;
- 1 jour pour chacune des communes dont la population est située entre 1 500 habitants et 3 000 habitants ;
- 0,5 jour pour chacune des communes de moins de 1 500 habitants,
- le reste du forfait est dédié aux exploitations du SIG par les services de la Communauté de Communes.

Le coût de la prestation prise en charge par la Communauté de Communes s'élève annuellement à 23 085,00 € HT soit 27 702,00 € TTC.

Toute prestation supplémentaire, au-delà de ce forfait de 30 jours, sollicitée par les Communes ou la communauté de communes fera l'objet d'une facturation par la société SMA NETAGIS directement auprès du commanditaire sur la base d'un bordereau de prix unitaire négocié, annexé à la convention jointe à la présente délibération. Dans ces conditions, le contrat avec la société SMA NETAGIS devra être signé par la communauté de communes ainsi que par chacune de ses 26 communes membres.

Décision

Compte tenu de ce qui précède et après examen, le conseil municipal décide :

- 1) d'approuver le contrat à conclure avec la société SMA NETAGIS, la communauté de communes et les communes membres pour la gestion du Système d'Information Géographique ;
- 2) d'autoriser M. le Maire ou M. le Maire-Adjoint délégué à signer ledit contrat ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote à main levée 18 Voix pour 0 Voix contre 0 Abstention

Questions et informations diverses

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.*

Registre des délibérations du conseil municipal du Lundi 12 janvier 2026.

2026-01	Engagement de crédit budget 2026	12/01/2026
2026-02	Avance subvention APE	12/01/2026
2026-03	Plan Financement Maison Médicale	12/01/2026
2026-04	Bail commercial Boulangerie	12/01/2026
2026-05	Crédit-bail boulangerie	12/01/2026
2026-06	Modification prix Lot du Tertre 2	12/01/2026
2026-07	Vente Lot 7 Tertre 2	12/01/2026
2026-08	Vente Lot 16 Tertre 2	12/01/2026
2026-09	Vente Lot 13 tertre 2	12/01/2026
2026-10	NETAGIS SMA Renouvellement contrat	12/01/2026

¹ M. Alain RABU	² Mme Patricia FREOUR	³ M. Anthony DEVALET	⁴ Mme Marie-Anne LAILLET	⁵ M. Stéphane ARAGON
⁶ Mme Ginette RAYNARD	⁷ M. Philippe CADOREL	⁸ Mme Martine DENIEUL	⁹ M. Bertrand RIOCHET	¹⁰ Mme Isabelle BOUCHET
¹¹ Mme Karine CAVE-LEROUX	¹² M. Denis MAUSSION (Absent excusé)	¹³ M. Gérald LEFEUVRE	¹⁴ Mme Isabelle ROUE	¹⁵ M. Anthony SIEBENHUNER
¹⁶ M. Julien KOZAL (Absent excusé)	¹⁷ Mme Prisca CHARPANTIER	¹⁸ M. David DENIEUL	¹⁹ Mme Maryline LEMESLE	