



**PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
du Lundi 31 mars 2025**

\* \* \* \* \*

*L'an deux mil vingt-cinq, le trente-et-un mars, le Conseil Municipal de la Commune LE MAZEAU, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard BORDET, Maire.*

**PRÉSENTS** : Mmes BOUHIER-BONNEAU Brigitte, GRONIER Émilie, GROUSSET Sylvie, HERHARD Anne-Marie, VEILLAT-FABIEN Florence, MM BORDET Bernard, BRETON Philippe, BRISSON Noël, DRUEZ Richard, LUCAS Stéphane.

**ABSENT.E.S. EXCUSÉ.E.S** :

Nombre de Conseillers en exercice : 10      Présents : 9

Absent.e.s excusé.e.s :

Pouvoirs :                      0

Votants :                        9

Secrétaire de séance : Madame Anne-Marie HERARD

Convocation :                25 mars 2025

**ORDRE DU JOUR**

**ORDRE DU JOUR** :

- Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 3 mars 2025 ;
- Présentation des décisions du Maire ;

**A. FINANCES PUBLIQUES :**

1. Instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants ;
1. Demande de subvention – Travaux Local Commercial et Logement ;
2. Demande de subvention – Travaux de voirie « Chemin des Groies » ;

**B. PATRIMOINE :**

1. Travaux Local Commercial et Logement – réfection toiture ;
2. Attribution Marché Voirie – Chemin des Groies ;
3. Vente d'un bien immobilier communal ;

**C. INTERCOMMUNALITÉ :**

1. Désignation des représentants Géo-Vendée ;

## D. QUESTIONS DIVERSES.

### 1. Règlement du Cimetière.

\*\*\*\*\*

➤ Désignation du secrétaire de séance Conformément à l'article L 2121 – 15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme HERHARD Anne-Marie est désignée secrétaire pour toute la durée de la séance.

**Vote : Pour : 9 / Contre : 0 / Abstentions : 0**

➤ Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du Lundi 3 mars 2025 ;

Le procès-verbal de la séance du Lundi 3 mars 2025, transmise en amont du conseil municipal n'appelant aucune observation, est adopté à l'unanimité par le Conseil Municipal.

**Vote : Pour : 9 / Contre : 0 / Abstentions : 0**

➤ Présentation des décisions du Maire relevant de sa délégation.

**Vote : Pour : / Contre : / Abstentions :**

## A. FINANCES PUBLIQUES :

### 1. Instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants ;

Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les Résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Les dispositions de l'article 1407 bis du code général des Impôts permettant au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les Résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

Le Maire propose la mise en place de la THLV afin d'encourager les propriétaires de logements vacants soit à vendre leur bien soit à les mettre en location à l'année ou occasionnellement.

- Les logements concernés

Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

- Conditions d'assujettissement des locaux

- Logements habitables

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.

- Logements non-meublés

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1° du I de l'article 1407. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visées par le dispositif. Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

○ Appréciation, durée et décompte de la vacance

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 (« années de référence ») ainsi qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier de trois années consécutives (N-2 à N), la circonstance qu'il ait été occupé en N-2 ou N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone...

**Vote : Pour : 9 / Contre : 0 / Abstentions : 0**

2. Demande de subvention – Travaux Local Commercial et Logement ;

Monsieur le Maire expose qu'une nouvelle gestionnaire avec les compétences commerciales requises pour tenir une activité commerciale et notamment de restauration pour une ouverture à l'année a été sélectionnée. Cette nouvelle opportunité nécessite la mise aux normes du logement situé à l'étage du commerce et de son garage.

Le plan de financement de cette opération serait le suivant :

DEPENSES		
NATURE DES DEPENSES	MONTANT HT	MONTANT TTC
Raccordement tout à l'égout - Mise aux normes Logement et Cuisine Local Commercial	3 397,75 €	4 077,30 €
Raccordement tout à l'égout - Mise aux normes Logement et Cuisine Local Commercial	1 498,76 €	1 798,51 €
Raccordement tout à l'égout - Mise aux normes Logement et Cuisine Local Commercial	443,71 €	532,45 €
Électricité - Mise aux normes Logement	6 431,31 €	7 717,57 €
Électricité - Mise aux normes Cellier/Cuisine	3 462,55 €	4 155,06 €
Plomberie - Mise aux normes Salle de Bain	4 739,46 €	5 587,35 €
Menuiserie - Mise aux normes Salle de Bain + Insonorisation Cellier/Cuisine	3 815,34 €	4 578,41 €
Menuiserie - Insonorisation Cellier/Cuisine	1 477,98 €	1 773,58 €
Maçonnerie - Toiture Garage Logement	14 690,69 €	17 628,83 €
<b>TOTAUX</b>	<b>39 957,55 €</b>	<b>47 849,06 €</b>

RECETTES	
SUBVENTIONS	MONTANT HT
Département "Fonds de Soutien à la ruralité"	19 907,53 €
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>19 907,53 €</b>
AUTO FINANCEMENT	19 907,53 €
<b>TOTAL</b>	<b>39 957,55 €</b>

Vote : Pour : 9 / Contre : 0 / Abstentions : 0

3. Demande de subvention – Travaux de voirie « Chemin des Groies » ;

DEPENSES		
NATURE DES DEPENSES	MONTANT HT	MONTANT TTC
Travaux de voirie	29 662,50 €	35 595,00 €
<b>TOTAUX</b>	<b>29 662,50 €</b>	<b>35 595,00 €</b>

RECETTES			
SUBVENTIONS	MONTANT HT	Taux	Plafond HT
Département "Fonds de Soutien à la ruralité"	14 831,25 €	50%	40 000 €
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>14 831,25 €</b>		
AUTO FINANCEMENT	14 831,25 €	50%	
<b>TOTAL</b>	<b>29 662,50 €</b>		

Vote : Pour : 9 / Contre : 0 / Abstentions : 0

B. PATRIMOINE :

1. Travaux Local Commercial et Logement – réfection toiture ;

Le Maire présente le programme de rénovation du local commercial, de son logement et de ses dépendances afin de permettre sa réouverture en répondant aux normes actuelles.

NATURE DES DEPENSES		MONTANT HT	MONTANT TTC
<i>Lot Assainissement</i>	<i>BODIN ASSAINISSEMENT</i>	<b>5 340,22 €</b>	<b>6 408,26 €</b>
<i>Lot Électricité - Plomberie</i>	<i>ELECTRICITE SERVICE</i>	<b>14 633,32 €</b>	<b>17 459,98 €</b>
<i>Lot Menuiserie</i>	<i>MENUISERIE FABIEN ET BENOIST</i>	<b>5 293,32 €</b>	<b>6 351,99 €</b>
<i>Lot Maçonnerie</i>	<i>GELOT MACONNERIE</i>	<b>14 690,69 €</b>	<b>17 628,83 €</b>
<b>TOTAUX</b>		<b>39 957,55 €</b>	<b>47 849,06 €</b>

Vote : Pour : 9 / Contre : 0 / Abstentions : 0

Arrivée de M. BRISSON à 19h30

## 2. Attribution Marché Voirie – Chemin des Groies ;

- RINEAU TP : 11 195 € HT / 13 434 € TTC

Désignations	Un	Quantités	Prix Unitaire	Montant HT
Scarification et reprofilage du support en place	M2	1234,00	1,50	1851,00
Réalisation de la couche de base	M2	1234,00	1,50	1851,00
Revêtement bicouche clouté	M2	1090,00	4,10	4469,00
Revêtement enrobé à chaud 0/10 à l'entrée de l'exploitation agricole	M2	144,00	21,00	3024,00

- BOBINEAU TP : 17 889,73 € HT / 21 467,68 € TTC

### Description des travaux :

#### TRAVAUX DE VOIRIE : CHEMIN LES GROIS

N°	Description	Qté	U	P.U. HT	Montant HT	TVA
1	Installation de chantier, compris l'aménagement et le repli du matériel.	1,00	F	200,00	200,00	20,00
2	Réalisation d'une légère scarification puis compactage	562,50	M2	1,20	675,00	20,00
3	Fourniture, empièvement et reprofilage de la voie en GNT B 0/20, compris compactage	562,50	M2	5,87	3 301,88	20,00
4	Préparation de voirie et couche de base	963,00	M2	4,50	4 333,50	20,00
5	Réalisation d'un revêtement tri-couche clouté	562,50	M2	8,20	4 612,50	20,00
6	Réalisation d'un revêtement bi-couche clouté	963,00	M2	4,95	4 766,85	20,00

- COLAS : 29 662,50 € HT / 35 595 € TTC

N°	DÉSIGNATION DES OUVRAGES	U	QUANTITÉ	P.U. HT (EUR)	MONTANT HT (EUR)
1	Délimitation des rives	ML	700,000	0,80	560,00
2	Calage des rives en terre végétale ou GNT 0/31,5	ML	700,000	2,90	2 030,00
3	Création de fossé	ML	75,000	5,50	412,50
4	Rabotage du support	M2	600,000	3,60	2 160,00
5	Reprofilage du support en GNT 0/31,5	M2	600,000	4,20	2 520,00
5	Réalisation d'un enduit d'imprégnation	M2	1 400,000	1,50	2 100,00
6	Fourniture et mise en oeuvre d'un enrobé 8BSG 0/10 à raison de 125 kg/m2	M2	1 400,000	14,20	19 880,00

- SOTRAMAT : non reçu

Commentaires : réflexion sur le renforcement de la voirie sur 3 zones prioritaires entrées d'exploitation, entrée du dépôt communal et l'intersection avec la route de Ste Christine.

Vote : Pour : / Contre : / Abstentions :

## 3. Vente d'un bien immobilier communal ;

Historique financier sur le bien :

Acquisition Bâtiment : ..... 55 000,00 €  
 Travaux 2021 : ..... 59 400,22 €  
 Démolition 2025 : ..... 31 981,70 €

Travaux 2025 : ..... 47 849,06 €  
**Total dépenses : ..... 194 230,98 €**

Subvention 2021 : ..... 32 287,00 €  
FCTVA 2021 : ..... 9 744,01 €  
Subvention 2025 : ..... 20 000,00 €  
FCTVA 2025 : ..... 7 849,15 €  
PEC Assurance 2025 : ..... 31 981,70 €  
**Total : ..... 101 861,86 €**

Proposition du service des domaines : 228 000 € - 10 % = 205 000 €

Proposition du Conseil Municipal : 195 000 €

**Vote : Pour : 8 / Contre : 2 / Abstentions : 0**

### C. INTERCOMMUNALITÉ :

#### 1. Désignation des représentants Géo-Vendée ;

GéoVendée a informé Le Maire qu'il ne pouvait pas être titulaire pour représenter la Communauté de Communes et la commune.

La désignation des représentants a été modifiée et validée :

- Sylvie GROUSSET, titulaire
- Noël BRISSON, suppléant

**Vote : Pour : 10 / Contre : 0 / Abstentions : 0**

### D. QUESTIONS DIVERSES.

#### 1. Règlement du Cimetière.

Réunion le 17 avril à 10h00

#### 2. Droit de préemption forestiers :

Conservatoire Espaces Naturels des Pays de la Loire : achat d'une parcelle de terres à CAUGNON Dominique : 21 ares – 316 €

Prix : 1 500 €/ha

Pas d'opposition, renonce au droit de préemption pour la parcelle C 440

L'ordre du jour étant épuisé, la séance levée à 20h15.

Le secrétaire de séance,

Anne-Marie HERHARD

Le Maire,

Bernard BORDET

