



Mairie de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

Département de la Vendée

Arrondissement des Sables d'Olonne

Procès-verbal de la Réunion du Conseil Municipal du 11 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le onze décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de BEAULIEU SOUS LA ROCHE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle de la mairie, après convocation légale, sous la présidence de Madame Nathalie FRAUD, Maire.

Présents: Nathalie FRAUD, Emmanuelle MAILLOCHEAU, Claude DRAPPIER, Francis GAUVRIT, Bernard GAUVRIT, Claudine REMOND, Guillaume MALLARD, Aurélie MENARD, Mathieu ROCHETEAU, Emilie GUYOCHET, Natacha MOINARD.

Représentés: Frédéric NERRIERE a donné procuration à Emmanuelle MAILLOCHEAU, Anthony VIVET a donné procuration à Bernard GAUVRIT, Sébastien GENDRE a donné procuration à Claude DRAPPIER, Sébastien DESMAS a donné procuration à Guillaume MALLARD.

Secrétaire de séance : Emmanuelle MAILLOCHEAU

Ordre du Jour :

- Approbation du procès-verbal de la séance du 13 novembre 2025
- Projet Ilot Commerces - Avenant n°3 à la convention de partenariat avec l'EPF
- Projet Ilot Commerces - Modification du protocole d'accord en vue de la cession de terrains
- Convention de servitudes avec Enedis dans le cadre d'un branchement électrique Rue des Meuniers
- Cession d'une bande de terrain suite alignement Rue de Nantes
- Attribution du marché de rénovation du court extérieur de tennis
- Ouverture des crédits d'investissement 2026
- Budget Principal : versement de la subvention au budget annexe Commerces
- Budget Principal : versement de la subvention au budget CCAS
- Proposition d'admission en non-valeur de produits irrécouvrables
- Questions diverses
 - Présentation de l'esquisse de l'Idavière 4 et réunion publique
 - Restitutions instances divers syndicats

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil Municipal du 13 novembre 2025

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité le procès verbal du Conseil Municipal du 13 novembre 2025.

2. Projet Ilot Commerces - Avenant n°3 à la convention de partenariat avec l'EPF

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2019-02B-01 du 28/02/2019 approuvant la convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en vue de réaliser un projet de renouvellement en centre-bourg,

Vu la convention de maîtrise foncière signée entre la commune et l'EPF de la Vendée le 2 mars 2019 et notamment son article 15 précisant les obligations et conditions de rachat du foncier par la commune,

Vu la délibération n° D2023-04-06 du 13 avril 2023 approuvant l'avenant n°1, et la délibération n° 2023-10-09 approuvant l'avenant n°2,

Vu le courrier de l'EPF en date du 1^{er} décembre 2025 informant de l'approbation dudit avenant n°3 par le Conseil d'administration de l'EPF réuni le 27 novembre 2025,

Conformément à l'article 23.2 de la convention signée entre les parties le 2 mars 2019, la cession du foncier étant engagée, le montant de la minoration foncière EPF doit être précisé.

Il est donc convenu ce qui suit :

L'article 19.3 - « Minoration foncière » est remplacé par l'article suivant :

Article 19.3 - Minoration foncière

Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction ou en réhabilitation lourde sur le bâti existant), qui font l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF - opération de logements ou mixte (logements, commerces et services) - l'EPF de la Vendée peut être amené à prendre en charge une partie du prix de revient du foncier acquis qui sera rétrocédé à la collectivité ou à un opérateur du choix de la collectivité de façon à minorer le coût du poste foncier et permettre ainsi la réalisation de l'opération.

Compte tenu de la programmation actuelle et de la charge foncière envisagée, le déficit prévisionnel de l'opération est estimé à 980 000,00 euros HT avec un poste foncier d'opération soumis au Fonds de Minoration foncière de 865 000,00 euros HT.

Ainsi, le montant maximum pris en charge par l'EPF de la Vendée au titre de la minoration foncière sera de 260 000,00 euros HT.

Ce montant accordé pourra être ajusté sur la base du programme définitif de l'opération, au vu des autorisations d'urbanisme délivrées.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité:

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention initiale signée entre l'EPF de la Vendée et la commune de Beaulieu sous la Roche, relatif au montant de la minoration foncière pris en charge par l'EPF dans le cadre du projet Ilot Commerces, et annexé à la délibération ;

- AUTORISE Madame le Maire ou son représentant en cas d'absence à signer tout document afférent.

3. Projet Ilot Commerces - Modification du protocole d'accord en vue de la cession de terrains

Par mail en date du 19 novembre 2025, les sociétés ATLANTIC LANDS et L-HABITAT ont fait part de leur souhait de procéder à la substitution de ATLANTIC LANDS au profit de L-HABITAT.

Cette substitution est sans conséquence sur les engagements du protocole, repris dans leur totalité par la société L-HABITAT.

Il est simplement précisé qu'un transfert de permis de construire devra être réalisé, avec purge du recours des tiers et du recours administratif.

- * Dépôt du PC : le 15 décembre 2025 au plus tard (sans modification)
- * Validation et purge des délais de recours du PC : le 15 mai 2026 au plus tard
- * Acquisition du foncier par l'opérateur : 30 mai 2026 au plus tard, ou à la suite de la purge des délais de recours du PC
- * Réception des logements : au plus tard le 31 juillet 2027

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

- APPROUVE la modification du protocole joint à la délibération en vue de la cession de terrains dans le cadre du projet Ilot Commerces
- AUTORISE Mme le Maire ou son représentant à signer tout document afférent.

Il est précisé que l'appel d'offres auprès des entreprises sera lancé fin décembre pour un retour fin janvier 2026.

4. Convention de servitudes avec Enedis dans le cadre d'un branchement électrique Rue des Meuniers

Dans le cadre de la viabilisation de la parcelle AD 252 Rue des Meuniers, passage sur le domaine de la commune (parcelle AD 251).

ENEDIS a présenté une demande de servitude pour permettre le raccordement de la parcelle AD 252 rue des Meuniers, destinée à recevoir un projet de maison individuelle, via la parcelle AD 251, propriété de la commune de Beaulieu sous la Roche.

Il s'agit d'établir à demeure dans une bande de 1 m de large, 1 canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 16 mètres, ainsi que ses accessoires, et si besoin des bornes de repérage.

Le projet de convention qui détaille les conditions dans lesquelles la Commune consent à cette servitude est joint à la délibération.

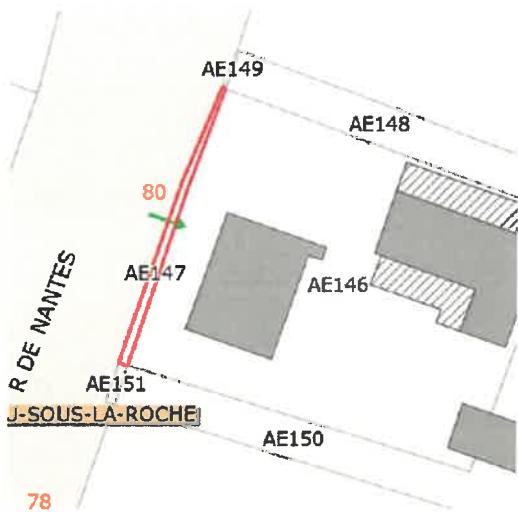
La convention est prévue pour la durée des ouvrages. Cette servitude est consentie à titre gracieux.

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

- AUTORISE la constitution de la servitude au profit d'Enedis sur la parcelle AD 251 ;
- APPROUVE les termes de la convention de servitude au profit d'ENEDIS telle qu'annexée à la délibération ;
- AUTORISE Mme le Maire ou son représentant à signer la convention ainsi que tout acte s'y rapportant.

5. Cession d'une bande de terrain suite alignement Rue de Nantes

Afin de régulariser l'emprise publique de la rue de Nantes sur la propriété de M. Jullien suite à un alignement réalisé en 2019, il a été convenu de la cession de la parcelle AE 147 au profit de la Commune (17 m²).



Considérant que cette parcelle est aujourd'hui occupée par une portion de voirie publique, (la Commune procédera à l'intégration de cet espace foncier dans son domaine public),

Considérant l'accord du propriétaire, M. Jullien, de céder à l'euro symbolique l'emprise foncière illustrée ci-dessus.

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

- APPROUVE l'acquisition de la parcelle cadastrée AE 147 au 80 Rue de Nantes, d'une superficie de 17 m² appartenant à M. Jullien, à l'euro symbolique, en vue de son incorporation dans le domaine public communal.
- AUTORISE Madame Emmanuelle MAILLOCHEAU, 1ère adjointe, représentante de la Commune, à signer l'acte administratif qui sera dressé par le cabinet 1927 Avocats.

6. Attribution du marché de rénovation du court extérieur de tennis

Comme évoqué lors de la présentation du projet de rénovation du court extérieur de tennis (CM du 13/11), une consultation a été lancée auprès de 2 entreprises le 23/10/25 pour une remise des offres le 14/11/25 à 12h.

1 seule entreprise a déposé une offre.

Rappel du marché:

Offre de base: reprise de la totalité de la dalle

Variante (exigée): reprise uniquement de la dalle supérieure

Les critères de jugement étaient les suivants : Prix 45% / Valeur technique 45 % / Délai d'exécution 10%.

Le rapport d'analyse des offres est présenté en séance. La variante répond mieux aux besoins de travaux, identifiés en lien avec la Fédération Française de Tennis et l'association de tennis.

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

- ATTRIBUE le marché de travaux de rénovation du court extérieur de tennis à l'entreprise SAE Tennis d'aquitaine - Groupe SAE – 108 Avenue de la libération BP 77 Ambarés – 33561 CARBON BLANC Cedex pour les travaux de rénovation du court extérieur de tennis et pour son offre variante, avec option clôture de 4 mètres en fond de court, pour un montant de 51.115 € HT.

Mme Guyochet demande pourquoi le choix a été fait de faire appel à des entreprises labellisées pour bénéficier d'un montant de subvention in fine peu élevé (3 900 € en subvention FFT, cf délibération n° D2025-11-02 du 13/11/2025), d'autant que les entreprises labellisées ne sont pas locales ? M. Drappier précise qu'il s'agit de préconisations de la Fédération Française de Tennis, ces entreprises bénéficiant de compétences spécifiques, et assurant une qualité et une meilleure longévité des travaux qui seront réalisés. De plus, cela permettra au club de tennis d'accueillir des compétitions départementales.

7. Ouverture des crédits d'investissement 2026 – BUDGET PRINCIPAL

L'article L.1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que jusqu'au vote du budget primitif, l'ordonnateur peut, sur autorisation de l'assemblée délibérante, engager 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.

Il est proposé d'ouvrir les crédits suivants en section d'investissement au titre de l'exercice 2026 (hors RAR) :

Chapitre	Compte	BP 2025 (hors RAR)	25%
20 - Immobilisations incorporelles	203 - Frais études, recherche et développement et frais d'insertion	18 000,00 €	4 500,00 €
204 - Subventions d'équipement versées	204182 - Subv org.publics divers - Bâtiments et installations	1 112 045,00 €	278 010,00 €
21 - Immobilisations corporelles	2111 - Terrains nus	410 000,08 €	102 500,00 €
21 - Immobilisations corporelles	2131 - Constructions bâtiments publics	163 606,00 €	40 900,00 €
21 - Immobilisations corporelles	2135 - Install. générales, agencements, aménagements des constructions	159 000,00 €	39 750,00 €
21 - Immobilisations corporelles	2151 - Réseaux de voirie	36 000,00 €	9 000,00 €
21 - Immobilisations corporelles	2188 - Autres immobilisations corporelles	73 500,00 €	18 375,00 €
23 - Immobilisations en cours	231 - Immobilisations corporelles en cours	465 684,00 €	116 420,00 €
TOTAL		2 437 835,08 €	609 455,00 €

Vu le Code Général des Collectivités,

Vu la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificatives pour 2012,

Vu la nomenclature M57,

Vu les délibérations budgétaires adoptant les documents budgétaires relatifs à l'exercice 2025,

Vu l'avis de la commission finances du 8/12/2025,

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

- **AUTORISE** l'ouverture de crédits par anticipation sur le vote du budget 2026, étant entendu que la limite de 609 455 € correspond à la limite supérieure que Mme le Maire pourra engager, liquider et mandater ;
- **DONNE** pouvoir à Mme le Maire pour signer tout acte et document, accomplir toutes formalités administratives et financières pour mener à bien l'exécution de la présente étant ici précisé que le Conseil Municipal s'engage à reprendre et inscrire ces crédits ouverts par anticipation au Budget Primitif 2026.

8. Ouverture des crédits d'investissement 2026 – BUDGET ANNEXE COMMERCES

L'article L.1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que jusqu'au vote du budget primitif, l'ordonnateur peut, sur autorisation de l'assemblée délibérante, engager 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.

Il est proposé d'ouvrir les crédits suivants en section d'investissement au titre de l'exercice 2026 (hors RAR) :

Chapitre	Compte	BP + DM (hors RAR)	25%
21 - Immobilisations corporelles	2138 - Autres constructions	1 166,20 €	290,00 €
23 - Immobilisations en cours	231 - Immobilisations corporelles en cours	1 379 749,99 €	344 937,00 €
	TOTAL	1 380 916,19 €	345 227,00 €

Vu le Code Général des Collectivités,

Vu la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificatives pour 2012,

Vu la nomenclature M57,

Vu les délibérations budgétaires adoptant les documents budgétaires relatifs à l'exercice 2025,

Vu l'avis de la commission finances du 8/12/2025,

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

- **AUTORISE** l'ouverture de crédits par anticipation sur le vote du budget 2026, étant entendu que la limite de 345 227 € correspond à la limite supérieure que Mme le Maire pourra engager, liquider et mandater ;
- **DONNE** pouvoir à Mme le Maire pour signer tout acte et document, accomplir toutes formalités administratives et financières pour mener à bien l'exécution de la présente étant ici précisé que le Conseil Municipal s'engage à reprendre et inscrire ces crédits ouverts par anticipation au Budget Primitif 2026.

9. Budget Principal : versement de la subvention au budget annexe Commerces

Le budget annexe Commerces a enregistré en 2025 la réfection de la toiture au 11, Place du marché, et l'avance à l'EPF en section d'investissement. Pour équilibrer cette section, il avait été prévu au budget une subvention d'équilibre du budget principal. Celle-ci se constate à la section d'investissement du BP (chap204) et est amortissable.

Pour l'exercice 2025, les estimations, à ce jour, sont les suivantes :

Commerces (Investissement): déficit prévisionnel 82 129,97€ (inscription budgétaire de la subvention d'équilibre 1 067 045 €).

Il convient de combler ce déficit par une subvention du budget principal de 83 000 €.

Vu l'avis de la commission finances du 8/12/2025

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

- **DECIDE** du versement d'une subvention d'équilibre sur l'exercice budgétaire 2025 au budget annexe Commerces pour un montant prévisionnel de 83 000 €
- **AUTORISE** Mme le Maire à signer tout document pour l'exécution de la présente délibération.

10. Budget Principal : versement de la subvention au budget CCAS

Le budget CCAS présente un déficit prévisionnel sur sa section de fonctionnement en 2025.

Ce budget enregistre les dépenses suivantes: chocolats aux aînés, dispositif argent de poche, cotisations ASMIR, URSSAF, UNCCASS, subventions de fonctionnement aux associations caritatives et sociales.

Le déficit prévisionnel s'élève à 5 060,74 € (5 292,64 € fin 2024).

Il convient de combler ce déficit par une subvention du budget principal.

Vu l'avis de la commission finances du 8/12/2025

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

- DECIDE du versement d'une subvention d'équilibre sur l'exercice budgétaire 2025 au budget annexe CCAS pour un montant prévisionnel de 5 061 €
- AUTORISE Mme le Maire à signer tout document pour l' exécution de la présente délibération.

Mme Fraud informe que cette année il y a eu moins de demandes d'aides facultatives, pas de thé dansant, et que le CCAS intervient dans le financement à hauteur de 0.25 € par kilomètre pour les personnes en grande précarité. M. Mallard constate que le CCAS gère sereinement selon sa politique d'aides.

11. Proposition d'admission en non-valeur de produits irrécouvrables

Dans le cadre de l'apurement périodique des comptes entre l'ordonnateur et le comptable public, ce dernier propose l'admission en non-valeur de plusieurs créances irrécouvrables détenues par la commune de Beaulieu sous la Roche :

- sur 5 pièces différentes,
- sur 4 débiteurs distincts,
- de 2012 à 2024
- pour des motifs de poursuites sans effet, d'un montant inférieur au seuil de poursuite (50 €), de combinaisons infructueuses d'actes, et de PV de perquisition et de demande de renseignement négative.

En général, si les titres sont présentés en non-valeur, c'est que les services du Trésor ont essayé par tous les moyens d'obtenir le recouvrement, en vain.

Parmi ces créances irrécouvrables, on distingue deux types :

- les admissions en non-valeur, créances pour lesquelles, malgré les diligences effectuées, aucun recouvrement n'a pu être obtenu (montant inférieur à un seuil de poursuites, combinaison infructueuse d'actes). Il est à préciser que l'admission en non-valeur n'exclut nullement un recouvrement ultérieur, si le redevable revenait à une situation permettant le recouvrement.
- les créances éteintes. On constate l'extinction de ces créances, définitivement effacées, consécutivement à la liquidation judiciaire de fournisseurs ou de sociétés titulaires de marchés publics. Ces créances sont annulées par décision judiciaire (clôture insuffisante d'actif, règlement judiciaire, surendettement décision d'effacement de dette). Pour ces créances éteintes, la commune et la trésorerie ne pourront plus intenter d'action de recouvrement.

Exercice	N°Pièce / Date PEC	Nom du Débiteur	Objet du titre	Montant du principal	Reste à recouvrer	motif
2019	T-48 Date PEC 11/02/2019	Demee cedric	Loyer Février 2019	0,2	0,2	admission en non valeur
2024	T-464 Date PEC 27/12/2024	Fêtes Elec Expo Rautureau Joël	Mécénat MN 2024 – Mandat N°896	600	3,29	admission en non valeur
2012	T6408 Date PEC 19/10/2012	CEBA 530505601	Loyer Octobre 2012	240	30	créance éteinte
2012	T-408 Date PEC 19/10/2012	CEBA 530505601	Loyer Octobre 2012	240	240	créance éteinte

Vu les articles L2121-29, L2121-1 à L2121-23, R2121-9 et R2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui concernent le conseil municipal et ses modalités de fonctionnement ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57, notamment la procédure relative aux créances irrécouvrables ;

Vu les demandes d'admission en non-valeur transmises par Mme le Comptable Public, en date du 05/12/2025, par les listes n° 529218112 et n°7575201912 ;

Considérant que le comptable certifie avoir émargé aux articles respectifs, les sommes indiquées sur l'état, lesquelles n'avaient pas été soldées avant la réception de la décision ;

Considérant que les dispositions prises lors de l'admission en non-valeur, par l'assemblée délibérante, ont uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité les créances irrécouvrables ;

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

- APPROUVE l'admission en non-valeur pour un montant total de 273,49 € correspondant aux listes des produits irrécouvrables ci-dessous, dressées par le comptable public, par les listes n° 529218112 et n°7575201912.

- DIT que ces créances de 273,49 € seront inscrites au compte budgétaire 6541 (créances admises en non-valeur) et 6542 (créances éteintes).

Questions diverses

Restitution des commissions municipales

La séance est levée à 22h45

Mme Le Maire
Nathalie FRAUD

La secrétaire de séance
Emmanuelle MAILLOCHEAU

