Procès-verbal du
Conseil Municipal du 07 Juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le sept juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Châteauneuf, légalement convoqué par courrier électronique le deux juillet, s'est réuni à la salle du Conseil de la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. ARNAUD Aurélien, Maire.

Etaient présents : M. ARNAUD Aurélien, Mme ARTUS Mélissa, M. BONNIN Aurélien, Mme BRIAND Annabelle, Mme CORNUT Azéline, M. COUSIN Serge, Mme EGRON Fanellie, M. LAHOREAU Jordan, M. NAULEAU Clément, M. OIRY Yannick, Mme POINTEAU Nelly, M. ROUFFIÉ Philippe, M. ROUX Olivier.

Etaient excusées : Mme BESSAU Clémence (donne pouvoir à Mme EGRON Fanellie), Mme GERVAIS Vicky (donne pouvoir à Mme ARTUS Mélissa)

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Secrétaire de séance : Monsieur Jordan LAHOREAU

****

Commune de Châteauneuf Vendée

Ordre du jour du Conseil Municipal du 07 Juillet 2026 à 19h00

RESSOURCES HUMAINES

1- Protection sociale complémentaire – Conventions de participation pour la couverture du risque Santé des agents

FINANCES

2- Adhésion à l'Agence France Locale

3- Autorisation accordée par le Conseil municipal au Maire pour la levée de prêt auprès d'un établissement bancaire ou prêteur

4- Décision modificative n°1 au Budget général 12400

5- Acquisition de la parcelle AD8 sise 6 rue du château

6- Demande de subvention auprès du Conseil régional des Pays de la Loire – Travaux de réfection du clocher

7- Fixation des tarifs des encarts publicitaires pour les bulletins communaux

URBANISME

8- Adressage et nom de voie communale

VIE MUNICIPALE

9- Convention éco-pâturage

10- Composition des commissions communales

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

RESSOURCES HUMAINES

1- *DEL2026_07_001* : Protection sociale complémentaire – Conventions de participation pour la couverture du risque Santé des agents

La réforme de la protection sociale complémentaire (PSC) dans la fonction publique territoriale, initiée par l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021, place la couverture des risques prévoyance et santé des agents au premier plan de la responsabilité des employeurs publics territoriaux.

Elle introduit notamment une obligation pour ces derniers de mettre en œuvre une participation financière à la couverture du risque Prévoyance de leurs agents à compter du 1er janvier 2025, puis à celle des risques frais de Santé à compter du 1er janvier 2026, ainsi que des niveaux minimums de couverture pour chacun des risques. Le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 est venu en préciser les modalités.

A l'issue d'un processus de négociation engagé au niveau national, l'accord collectif signé le 11 juillet 2023 ouvre, en parallèle du volet Prévoyance, des discussions sur les contours des futurs régimes de couverture du risque Santé. En effet, les parties audit accord s'engagent à un dispositif de revoyure qui a vocation à se substituer à celui prévu au II de l'article 8 du décret n° 2022-581 du 20 avril 2022.
A date, la participation minimale des employeurs territoriaux en matière de Frais de Santé à compter du 1er janvier 2026 s'établit à 15€ par agent et par mois (soit 50 % d'un montant de référence fixé à 30€). En outre, les contrats de Frais de Santé proposés aux agents de la Fonction Publique Territoriale doivent être constitués d'un panier de soins de référence, déterminé par le décret n° 2022- 581 du 20 avril 2022 et précisé au II de l'article L. 911-7 du code de la sécurité sociale.

Parallèlement, l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 a confirmé le rôle d'expertise des Centres de Gestion qui ont désormais l'obligation de conclure, pour le compte des collectivités territoriales et des établissements publics de leur ressort, des conventions de participation en matière de Santé et de Prévoyance.

Les enjeux sont multiples : couverture complémentaire de frais de santé pouvant découler de situations de maladie, maternité ou encore d'accident, attractivité du secteur public, équilibre financier, dialogue social. Le domaine expert qu'est celui de l'assurance des collectivités et de leurs établissements publics en accroit la complexité.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, les Centres de gestion des Pays de la Loire ont décidé de construire ensemble un cadre de mise en œuvre collectif et sécurisé en matière de frais de santé également.

Au regard de ce contexte juridique et technique, compte tenu de la complexité et l'expertise imposées par ce type de dossier, le Centre de Gestion de la Vendée a décidé, avec les autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, d'engager un marché afin d'être en mesure de proposer à l'ensemble des employeurs publics de leur ressort géographique une offre pointue et adaptée aux différentes problématiques rencontrées en matière de frais de Santé à compter du 1er juillet 2027.

Dans cette perspective, le Centre de gestion de la Vendée et les quatre autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire se sont engagés dans une démarche experte et globale, qui offre aux collectivités territoriales et aux établissements publics de leur ressort un accompagnement de haut niveau sur tous les aspects juridiques, fiscaux, sociaux et financiers inhérents à la Protection Sociale Complémentaire.

Ainsi, le Centre de Gestion de la Vendée et les quatre autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire piloteront l'ensemble du processus au bénéfice des employeurs territoriaux d'une part, des agents assurés d'autre part. Ce pilotage couvrira la définition des régimes de garanties, la rédaction du cahier des charges, la conduite des négociations avec les assureurs, l'analyse des offres, le suivi et le pilotage des contrats collectifs dans le temps.

La mutualisation des risques sur un large périmètre permettra de renforcer l'attractivité auprès des organismes d'assurances, d'optimiser la tarification des risques, de piloter au mieux les risques et les données de consommation médicale.

Forts du vif succès rencontré sur la démarche collective de prévoyance ayant permis de couvrir 66 400 agents territoriaux dans 1 542 collectivités et établissements publics régionaux, le Centre de gestion de la Vendée et les quatre autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire ont décidé d'initier une démarche similaire de mutualisation à grande échelle, ce qui constitue un gage de compétitivité pour les employeurs territoriaux et les agents qui adhèreront à la consultation.

Afin d'assurer une couverture complémentaire de frais de Santé de qualité aux agents à effet du 1er juillet 2027, le conseil municipal souhaite délibérer pour donner mandat au Centre de gestion de la Vendée, membre du groupement de commandes constitué avec les cinq Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, pour l'organisation, ainsi que pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un ou plusieurs organismes d'assurance et la conclusion de conventions de participation pour la couverture du risque Santé des agents à effet du 1er juillet 2027.

Le Maire informe les membres de l'assemblée que le Centre de gestion de la Vendée et les quatre autres Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire vont lancer pour le compte des collectivités territoriales et établissements publics leur ayant donné mandat, une procédure de mise en concurrence en conformité avec le code de la commande publique pour conclure des conventions de participation pour la couverture du risque Santé.

Cette procédure permettra à tout agent d'un employeur public territorial ayant adhéré aux conventions de participation d'accéder à une offre Frais de Santé mutualisée, attractive et éligible à la participation financière de son employeur à compter du 1er juillet 2027.

Le Maire précise qu'afin de pouvoir bénéficier de ce dispositif, il convient de donner mandat préalable au Centre de gestion de la Vendée, membre du groupement de commandes constitué avec les cinq Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, afin de réaliser une mise en concurrence visant à la sélection d'un ou plusieurs organismes d'assurance en vue de conclure des conventions de participation pour la couverture du risque Santé des agents à effet du 1er juillet 2027.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'article 40 de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code général de la fonction publique, et notamment les articles L.452-11, L. 221-1 à L. 227-4 et L. 827-1 à L. 827-12 ;

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L.2113-6 à L.2113-8 ;

Vu le Décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

Vu la Circulaire N°RDFB 1220789 C du 25 mai 2012 relative à la participation des collectivités territoriales et des établissements publics à la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

Vu l'Ordonnance 2021-174 du 17 février 2021 relative à la négociation et aux accords collectifs dans la fonction publique ;

Vu l'Ordonnance 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le Décret 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu l'Accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la Protection Sociale Complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale ;

Vu l'avis du Comité Social Territorial du 26 Janvier 2026 ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

DECIDE

Article 1 : de DONNER mandat au Centre de gestion de la Vendée, membre du groupement de commandes constitué avec les cinq Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un ou plusieurs organismes d'assurance et la conclusion de conventions de participation pour la couverture du risque Santé des agents à effet du 1er juillet 2027.

FINANCES

Monsieur Le Maire commence par présenter le projet d'acquisition d'une propriété adjacente à la Motte Féodale, au 6 rue du château. Cette opportunité permettrait d'installer le projet des halles dans le patrimoine de Châteauneuf.

Le prix de vente initiale était fixé à 210 000 € net vendeur. Somme validée par les domaines.
Après négociation avec le fils des propriétaires, M. et Mme MARTIN, un prix de 200 000€ net vendeur a été proposé et accepté par les vendeurs.

Jordan LAHOREAU : Je suis en accord avec le fait que le projet s'installe dans le patrimoine de la commune. Il trouve le prix de la propriété attractif.

Monsieur Le Maire : La propriété est au prix du marché, prix amplement validé par les domaines. Opportunité de construire du patrimoine pour les Castelneuviens. Beau projet dimensionnant pour les générations à venir. Les halles sont un projet accessible.

Pour ce projet, proposition d'une première délibération, d'une banque des collectivités, banque publique de développement, créée par des collectivités pour des collectivités. 1300 collectivités actionnaires, octroi de 2.5 milliards d'€ de financement en 2025. Intérêt mutualisation des besoins, pour lever de fond obligataire sur les marchés et redistribue sous forme de prêt classique. Avantage, pas de relation commerciale pour adhérer il faut être actionnaire, apport en capital initiale (pas une dépense de fonctionnement c'est un investissement). Membre d'une coopérative. Vérification de notre capacité à investir et de désendettement sur l'année n-2, nous permet de prétendre à cette agence. Aucune obligation de passer par eux pour tous les projets, cela permet de multiplier les partenaires bancaires.

Nelly POINTEAU : Avec cet organisme, les taux sont-ils plus intéressants que les autres banques ?

La Maire : Sur cette opération pas forcements la meilleure.

Nelly POINTEAU : Pas une nécessité de cotiser maintenant.

Le Maire : Pas une nécessité mais permet sur nos projets avenir d'avoir un autre acteur dans une démarche coopérative. Si nous ne le faisons pas maintenant il faudra refaire une délibération. Pas d'impact sur les finances car ce n'ai pas une dépense, c'est un investissement.

Jordan LAHOREAU : Pas de risque, comme c'est une coopérative on peut en sortir à tout moment.

Le Maire : Acteur sérieux travaillant avec le SYDEV, les régions et plusieurs collectivités.

Philippe ROUFFIÉ : On a des communes dans la Vendée ou la région, des références régionales ?

Le Maire : Pas demandé surtout la référence du SYDEV, Vendée énergie. Ils ont aussi un pôle dédié aux fonds verts a tarifs préférentiels. Démarche vertueuse de travailler avec une coopérative et d'être maître de ses investissements.

Azéline CORNUT : En tant qu'actionnaire avons-nous des contreparties ?

Le Maire : Comité de direction, gouvernance des élus, fonctionne comme un syndicat mixte. La commune serait dans une instance bancaire.

Aurélien BONNIN : Date de création année 2013, différentes communes ayant adhéré (St hilaire de riez, Fougeré...)

Clément NAULEAU : Ne voit pas l'intérêt pour la commune, une idée de taux plus avantageux ?

Le Maire : Non pas de taux arrêtés cela dépend du projet. L'avantage, avoir une logique pluriannuelle sur nos investissements et le choix de différents partenaires.

Clément NAULEAU : Il peut y avoir une marge de négo ?

Le Maire : Emprunt sur 40 ans possible ce qui permet une fenêtre de tir assez large. Cela peut-être une opportunité.

Philippe ROUFFIÉ : Permet d'avoir un concurrent aux autres banques et au niveau assurance compétitivité.

Le Maire : A ce jour les communes adhérentes sont toujours actionnaires. Ils mutualisent les projets des collectivités territoriales pour lever des fonds et redistribue sous forme de prêt classique.

Jordan LAHOREAU : ils apportent peut-être plus de conseils qu'une banque classique.

2- *DEL2026_07_002* : Adhésion à l'Agence France Locale

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment son article L. 1611-3-2 et son article D.1611-41 tel que modifié par le Décret n° 2025-820 ;

Vu la note explicative de synthèse sur l'adhésion soumise à délibération visée à l'article D. 1611-41-III du CGCT et précisant l'effectivité du respect des critères mentionnés à l'article D. 1611-41° du CGCT figurant en Annexe ;

Après avoir constaté qu'elle respecte effectivement les critères mentionnés à l'article D. 1611- 41 du code général des collectivités territoriales ;

DECIDE

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

Article 1 : d'APPROUVER l'adhésion de la **commune de Châteauneuf** à l'Agence France Locale – Société Territoriale ;

Article 2 : d'APPROUVER la souscription d'une participation au capital de l'Agence France Locale – Société Territoriale d'un montant global de **2 800** euros (l'*ACI*) de la commune de Châteauneuf, établi sur la base des Comptes de l'exercice **(2024)** *:*

- en incluant le budget principal : oui
- en excluant les budgets annexes suivants : NA
- Encours de dette (2024) : 250 510 €

Article 3 : d'AUTORISER l'inscription de la dépense correspondant au paiement de l'ACI au chapitre 26 [section Investissement] du budget de la commune de Châteauneuf ;

Article 4 : d'AUTORISER le Maire à procéder au paiement de cette participation au capital de l'Agence France Locale - Société Territoriale et selon les modalités suivantes, étant entendu que pour chacun des exercices, le paiement pourra être accéléré *:*

MONTANT DE L'ACI A ACQUITTER

En €					**Montant**
Montant de l'ACI à acquitter					**2 800**
Paiement de l'ACI en 1 versement					2 800
Paiement de l'ACI en 3 versements					
Années 1 - 2 - 3			1 000	900	900
Paiement de l'ACI en 5 versements					
Années 1 - 2 - 3 - 4 - 5	600	600	600	500	500

La formule de répartition de l'ACI est de :

Paiement en 1 fois soit un versement de 2 800€

Article 5 : d'AUTORISER le Maire à signer le contrat de séquestre si ce compte devait être ouvert pour le versement des tranches d'apport en capital ;

Article 6 : d'AUTORISER le Maire à signer l'acte d'adhésion au Pacte d'actionnaires *;*

Article 7 : d'AUTORISER le Maire à prendre et/ou signer tous les actes et documents nécessaires à l'adhésion et à la participation de la commune de Châteauneuf à l'Agence France Locale – Société Territoriale ;

Article 8 : de DÉSIGNER Aurélien ARNAUD, en sa qualité de Maire, et Yannick OIRY en sa qualité de Conseiller municipal délégué aux Finances, en tant que représentants titulaire et suppléant de la commune de Châteauneuf à l'Assemblée générale de l'Agence France Locale - Société Territoriale ;

Article 9 : d'AUTORISER le représentant titulaire de la commune de Châteauneuf ou son suppléant à accepter toutes autres fonctions qui pourraient leur être confiées dans le cadre de la représentation au sein du Groupe Agence France Locale (Conseil d'Administration, Présidence, Vice-Présidence, membres titulaires ou suppléants des éventuelles commissions d'appels d'offres, Conseil de Surveillance, Conseil d'Orientation, etc.), dans la mesure où ces fonctions ne sont pas incompatibles avec leurs attributions ;

Article 10 : d'OCTROYER une garantie autonome à première demande (ci-après « *la Garantie* ») de la commune de Châteauneuf dans les conditions suivantes aux titulaires de documents ou titres émis par l'Agence France Locale éligibles à la Garantie (les « **Bénéficiaires** ») :

- Le montant maximal de la Garantie pouvant être consenti pour l'année 2026 est égal au montant maximal des emprunts que la commune de Châteauneuf est autorisée(e) à souscrire pendant l'année 2026,

- La durée maximale de la Garantie correspond à la durée du plus long des emprunts détenus par la commune de Châteauneuf pendant l'année 2026 auprès de l'Agence France Locale augmentée de 45 jours,

- La Garantie peut être appelée par chaque Bénéficiaire, par un représentant habilité d'un ou de plusieurs Bénéficiaires ou par la Société Territoriale ; et

- Si la Garantie est appelée, la commune de Châteauneuf s'engage à s'acquitter des sommes dont le paiement lui est demandé, dans un délai de cinq jours ouvrés ;

- Le nombre de Garanties octroyées par le Maire au titre de l'année 2026 sera égal au nombre de prêts souscrits auprès de l'Agence France Locale dans la limite des sommes inscrites au budget primitif de référence, et sous réserve que le montant maximal de chaque Garantie soit égal au montant tel qu'il figure dans l'engagement de garantie.

Article 11 : d'AUTORISER le Maire *ou son représentant*, pendant l'année 2026, à signer le ou les engagements de Garantie pris par la commune de Châteauneuf, dans les conditions définies ci-dessus, conformément au modèle présentant l'ensemble des caractéristiques de la Garantie et figurant en annexe ;

Article 12 : d'AUTORISER le Maire à :
I-Prendre et/ou signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la garantie autonome à première demande accordée par la commune de Châteauneuf aux créanciers de l'Agence France Locale Bénéficiaires des Garanties ;
II-Engager toutes les procédures utiles à la mise en œuvre de ces actes et documents ;

Article 13 : d'AUTORISER le Maire à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ANNEXE

Note explicative de synthèse sur l'adhésion soumise à délibération précisant l'effectivité du respect des critères mentionnés à l'article D. 1611-41 du code général des collectivités territoriales

1. Aux termes de l'article D. 1611-41 du code général des collectivités territoriales et pour l'application de l'article L. 1611-3-2 du code général des collectivités territoriales, « peuvent adhérer à l'Agence France Locale-Société territoriale, les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux sous réserve de s'être assuré que « le cadre d'appétit au risque établi par l'Agence France Locale inclut une exigence minimale de fonds propres à hauteur d'au moins 1,7 % de son exposition totale ».

A la date de la présente délibération, l'Agence France Locale s'impose un ratio de levier bancaire strictement supérieur à 2,25%. L'exigence minimale est donc respectée.

2. Aux termes de l'article D. 1611-41 du code général des collectivités territoriales et pour l'application de l'article L. 1611-3-2 du code général des collectivités territoriales, « *peuvent adhérer à l'Agence France Locale-Société Territoriale, les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux dont la* ***capacité de désendettement****, définie comme le rapport entre l'encours de dette à la date de clôture des comptes et l'épargne brute de l'exercice écoulé et exprimée en nombre d'années, constatée lors du pénultième exercice, est inférieure à :*

- ***douze années*** *sur la moyenne des trois dernières années pour les communes, la Ville de Paris, les groupements et établissements publics locaux ;*
- ***dix années*** *sur la moyenne des trois dernières années pour les départements et la métropole de Lyon ;*
- ***neuf années*** *sur la moyenne des trois dernières années pour les régions, la collectivité de Corse, les collectivités territoriales de Guyane et de Martinique.*

Ce ratio prend en compte le budget principal et les budgets annexes. Il est défini en nombre d'années. L'épargne brute est égale à la différence entre les recettes réelles de fonctionnement et les dépenses réelles de fonctionnement. Lorsque l'épargne brute d'une collectivité territoriale ou d'un groupement des collectivités territoriales est négative ou nulle, son montant est considéré comme égal à un euro pour le calcul de la capacité de désendettement.

L'encours de dette s'entend comme le solde créditeur constaté dans les comptes d'emprunts et de dettes assimilées, à l'exception des intérêts courus et des primes de remboursement des obligations. »

Il est constaté que la Commune de Châteauneuf satisfait aux exigences réglementaires, en ce que sa capacité de désendettement constatée lors de l'exercice 2024, est égale à **0,78 années**, et est ainsi effectivement inférieure à **12** années sur la moyenne des trois dernières années (2022, 2023 et 2024) :

SIREN de la collectivité	Nom de la collectivité	Capacité de désendettement maximum	Encours de dette	Epargne brute	**Capacité de désendettement**
			Moyenne de 2022 à 2024		
218500627	COMMUNE DE CHATEAUNEUF	12	151 428,57 €	193 936,04 €	0,78

Le Maire : Présente les différentes propositions. Il demande si le choix du crédit agricole convient à tous car c'est la banque proposant le taux le plus intéressant.

Philippe ROUFFIÉ : S'interroge sur le fait de potentielles négociations auprès de l'agence France locale dû aux différences de taux suite aux propositions. Si on devient actionnaires pourquoi ne pas les choisir. Car la différence de taux sur le long terme est minime.

Le Maire : Mauvaise perception de la population le fait de voter la proposition la plus élevée.

Clément NAULEAU : Le signal qu'on envoi à l'agence France locale, on rentre maintenant on accepte votre offre alors que vous étiez les moins favorable, prenez-le en considération. Pourrons-nous renégocier ce prêt là dans 2 ou 3 ans ?

Le Maire : Voir pour un rachat de crédit plus tard, ce n'est pas parce que nous sommes actionnaire que nous devrons faire tous nos projets avec.

Fanellie GUILBAUD : Si on prend au taux le plus bas notre image sera plus positive. Marge de manœuvre plus facile avec l'Agence France Locale (rachat de crédit, rallonger les crédits).

Philippe ROUFFIÉ : Le fait de ne pas faire appel à l'Agence France Locale pour ce projet permettra de négocier plus fortement la prochaine fois.

Le Maire : Message envoyé aux citoyens on voit l'intérêt de la commune en premier.

3- *DEL2026_07_003* : Autorisation accordée par le Conseil municipal au Maire pour la levée de prêt auprès d'un établissement bancaire ou prêteur

Monsieur le Maire explique à l'Assemblée le projet d'acquisition foncière d'une parcelle construite, avec pour objectif d'assurer au projet des Halles de Châteauneuf une emprise foncière idéalement située et réglementairement respectueuse du PLUi.

Les consorts MARTIN ont proposé à la municipalité leur projet de vente de la parcelle AD8, sise 6 rue du Château.

Les Domaines de la DRFIP ont été consultés conformément à la réglementation.
Leur avis a été rendu le 19 Juin dernier.
Le prix de vente de la maison et son terrain est de 200 000 €, ainsi qu'environ 20 000 € de frais de notaires (provisions / taxes et honoraires de l'agence).

Voici la simulation proposée par le Crédit Agricole :

Montant sollicité : 220 000 €
- Durée : 180 mois
- Périodicité : trimestrielle
- Montant d'une échéance trimestrielle : 4 791,02 €
- Déblocage : Par tranche, délai de 4 mois maximum après la date d'édition du contrat de prêt
- Frais dossier : 220 euros
- Taux Fixe : 3,69 % (3,88% sur 20 ans)

Voici la simulation proposée par le Crédit Mutuel :

Montant sollicité : 220 000 €
- Durée : 180 mois
- Périodicité : trimestrielle
- Montant d'une échéance trimestrielle : 4 843,90 €
- Déblocage : Par tranche, délai de 4 mois maximum après la date d'édition du contrat de prêt
- Frais dossier : 220 euros
- Taux Fixe : 3,85 % (3,94 % sur 20 ans)

Voici la simulation proposée par l'Agence France Locale :

Montant sollicité : 220 000 €
- Durée : 180 mois
- Périodicité : trimestrielle
- Montant d'une échéance trimestrielle : 4 843,90 €
- Déblocage : dès adhésion
- Frais dossier : néant

- Taux Fixe : 3,85 % (4,05% sur 20 ans)

Après une analyse approfondie et au regard des taux d'emprunt applicable au moment de la présente décision, il est proposé au Conseil municipal de retenir la proposition du Crédit Agricole.

LE CONSEIL MUNICIPAL

DECIDE

Après en avoir délibéré à la majorité des membres votants,
Pour 12 votes et Abstentions 3 votes,

Article 1 : de RETENIR la proposition commerciale du Crédit Agricole selon les éléments contractuels ci-avant.

Article 2 : d'AUTORISER le Maire à signer tout document se rapportant à cette levée de prêt auprès du Crédit Agricole.

Article 3 : de PROCÉDER à toutes les inscriptions budgétaires nécessaires à la bonne gestion du prêt (échéances de remboursement, appels de fonds, remboursements anticipés).

4- *DEL2026_07_004* : Décision modificative n°1 au budget général 12400

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal de la nécessité d'inscrire au Budget l'emprunt contracté.
Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des écritures composant la décision modificative n°1 relative à la section d'investissement :

Imputations / Libellés	***Crédits ouverts au Budget principal de l'exercice 2026***	**Propositions nouvelles DM n°1**	
		DEPENSES	**RECETTES**
D 2111 *Acquisition foncière*	néant	+ 220 000 €	
D 261 *Titre de participation*	néant	+ 2 800 €	
D 1641 *Emprunt*	néant	+ 35 000 €	
R 1641 *Emprunt*	180 000 €		+ 77 800 €
Equilibre de la section		257 800 €	257 800 €

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2023-1195 du 18 décembre 2023 de programmation des finances publiques pour les années 2023 à 2027 ;

DECIDE :

Après en avoir délibéré à la majorité des membres votants,
Pour 12 votes et Abstentions 3 votes,

Article 1 : d'APPROUVER la Décision Modificative n°1 au Budget général 2026.

Article 2 : d'AUTORISER le Maire à procéder aux écritures comptables correspondantes.

5- *DEL2026_07_005 :* Acquisition d'une maison sise 6 rue du château – Autorisation de signature

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée le projet d'acquisition foncière d'une parcelle construite, avec pour objectif d'assurer au projet des Halles de Châteauneuf une emprise foncière idéalement située et réglementairement respectueuse du PLUi.
Les éléments budgétaires ont été vus précédemment afin de sécuriser cette acquisition.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant le bien immobilier sis 6 rue du château, AE 8, d'une superficie de 1 797 m² en zone U, propriété des consorts MARTIN ;

Considérant la proposition de la commune d'acquérir ce bien au prix de 200 000 € net vendeur ;

Considérant l'arrêté du 5 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 17 décembre 2001 relatif aux opérations immobilières des collectivités et organismes publics fixant le seuil de consultation obligatoire du service des Domaines à 180 000 € pour les acquisitions ;

Considérant que la valeur du bien est supérieure à 180 000 €, et qu'il est donc nécessaire de solliciter France Domaine ;

Considérant l'avis n° 32027835 rendu par les Domaines le 19 Juin 2026 ;

DECIDE

Après en avoir délibéré à la majorité des membres votants,
Pour 12 votes et Abstentions 3 votes,

Article 1 : APPROUVE l'acquisition du bien immobilier sis 6 rue du château, AD 8, d'une superficie de 1 797m², dans les conditions décrites, moyennant 200 000 € net vendeur hors frais notariés.

Article 2 : AUTORISE le Maire ou sa 3ème Adjointe en charge de l'urbanisme si le Maire est empêché, à signer le dépôt de pièces et les actes de vente à intervenir dans le cadre de l'acquisition de la maison sise 6 rue du château.

Clément NAULEAU : Ce qui me fait très peur dans la conjoncture actuelle c'est qu'on fait l'acquisition très rapidement d'une maison (et je pense que nous aurions fait la même) pour un futur projet de halles qui demande énormément d'études préalable et peut coûter très cher aussi. Dans l'urgence on achète un bâtiment pour un projet sans prendre beaucoup de recule sur les finances de la commune et je m'interroge un peu sur 200 000€ + les études + les projets dont on ne connait pas le montant. Je m'interroge sur la soutenabilité financière du projet à terme après réflexion de l'ensemble du projet.

Le Maire : Bonne remarque, la commune est largement en capacité d'accueillir ce projet. Aucun souci financier. Sur le coût global du projet, il est inconnu mais la commune ne prend pas de risque sur cette acquisition c'est une maison de 2005 très bien entretenue, si le projet ne devait pas se faire parce que les gens n'en veulent pas, le bien peut être mis à la location ou à la vente. Aujourd'hui cette opération est neutre pour la commune.

Azéline CORNUT : Pose la question, le projet étant à l'aube de son existence, est-ce qu'une location peut être envisagée dans l'attente de sa réalisation ?

Nelly POINTEAU : Il y a des contrainte derrières

Le Maire : Oui et non si le locataire ne veut plus partir cela va ralentir le projet. A réfléchir.

6- *DEL2026_07_006 :* Demande de subvention auprès du Conseil régional des Pays de la Loire – Travaux de réfection du clocher

Monsieur le Maire rappelle que la Commune a lancé une opération de travaux de réfection du clocher de l'église.
Dans un objectif de valorisation du patrimoine de la commune, il est établi une demande de subvention auprès du Conseil Régional des Pays de la Loire.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1531-1 et L. 1524-5 ;

DECIDE

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants

Article 1 : de SOLLICITER une aide financière auprès du Conseil Régional des Pays de la Loire pour accompagner les travaux de réfection du clocher de l'église, dans les conditions prévues par le règlement.

Le Maire : En commission communication, a été évoqué l'idée de revoir les tarifs des encarts publicitaires dans le bulletin périodique et le bulletin annuel. Augmenter relativement correctement les tarifs, on peut aussi ne pas le voter et voir cela en commission dans un premier temps et vous le proposer car nous n'avons pas évoqué le sujet plus que ça.

Nelly POINTEAU : Le tarif appliqué jusqu'à maintenant couvrait le coût du bulletin annuel. Le retour des entreprises était que le tarif était trop élevé. Risque de se fâcher avec les entreprises.

Philippe ROUFFIÉ : 2 façons de résonner : Ça nous coute temps et ça arrive à couvrir avec ce tarif-là et on en reste là par contre d'un autre côté sur un plan purement financier cela ne suis pas le coût de la vie depuis 2020 on n'a pas bouger une ligne. Le jour où il va falloir bouger une ligne de 10€ on va la bouger de 30€. Là les gens vont pleurer. Les entreprises ont bien fait évoluer leurs tarifs pourquoi pas nous. L'augmentation peut se justifier ainsi.

Le Maire : Propose de le remettre au vote ultérieurement.

Après échanges, le conseil municipal décide d'ajourner l'examen de la délibération. Cette question sera inscrite à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

7- *DEL2026_07_007* : Fixation des tarifs des encarts publicitaires _ Délibération ajournée

Le Maire propose de continuer à financer partiellement la parution du bulletin communal annuel à l'aide d'encarts publicitaires.

Pour mémoire, tarif des encarts publicitaires édition 2020	Proposition 2027
Emplacement de 1/12ème de page 75 €	85 €
Emplacement de 1/8ème de page 125 €	135 €
Emplacement de 1/4 de page 175 €	190 €

LE CONSEIL MUNICIPAL

DECIDE

Après en avoir délibéré à l'☐unanimité / ☐majorité des membres votants,
Est invité à se prononcer sur la rédaction des articles suivants :

Article 1 : FIXE les tarifs pour les encarts publicitaires des supports de communication tels que définis précédemment à compter du 1er janvier 2027.

Article 2 : que ces tarifs sont tacitement renouvelables chaque année.

URBANISME

8- *DEL2026_07_008* : Adressage – Nomination de voie

Monsieur le Maire informe les membres présents qu'il appartient au conseil municipal de choisir, par délibération, le nom à donner aux rues.

Le numérotage des habitations constitue une mesure de police générale que le maire peut prescrire en application de l'article L2213-28 du CGCT aux termes duquel « dans toutes les communes où l'opération est nécessaire, le numérotage des maisons est exécuté pour la première fois à la charge de la commune.

Ainsi, il est proposé de nommer « Chemin de la Vigne du Four » la voie qui va de la Route de Sallertaine au Puits Roger dans le secteur de la Vigne du Four.

La numérotation proposée est la suivante :
- 6, Le Fief Simonnet (accès par le chemin de la Vigne du Four)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu les articles L. 2121-30, L. 2212-1, L. 2212-2 et L. 2213-28 du Code général des collectivités territoriales ;

Considérant que les voies du secteur « La Vigne du Four » ne portent pas de dénomination ;

Considérant qu'il convient, pour faciliter le repérage, pour les services de secours (SAMU, pompiers, gendarmes qui ont du mal à localiser les adresses en cas de besoins), le travail des préposés de la poste et d'autres services publics ou commerciaux, la localisation GPS, d'identifier clairement les adresses des immeubles et de procéder à leur numérotation ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de valider le principe de procéder à la dénomination et au numérotage des voies de la commune et d'autoriser l'engagement des démarches préalables à leur mise en œuvre ;

Considérant qu'il appartient également au Conseil municipal de choisir, par délibération, le nom à donner aux voies et lieudits de la commune, y compris les voies privées ouvertes à la circulation ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

DECIDE

Article 1 : de PROCEDER à la dénomination des voies de la commune telle la proposition faite en préambule,

Article 2 : d'ADOPTER la dénomination suivante pour les voies du secteur « La Vigne du Four » :
Une voie libellée Chemin de la Vigne du Four est créée entre la Route de Sallertaine et le lieudit Le Puits Roger

Article 3 : de VALIDER le numéro 6 Le Fief Simonnet desservant la propriété dont l'accès est Chemin de la Vigne du Four

Article 4 : de CHARGER Monsieur le Maire de procéder à la numérotation des immeubles de ce secteur et de l'AUTORISER à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VIE MUNICIPALE

Mélissa RONDEAU : Présente le projet. 2 devis d'établi. Proposition faite en priorité à l'agneau Castelneuvien qui l'a refusé car pas intéressé et il a déjà trop de bêtes volés.

Le Maire : La municipalité n'est pas fermée à ce que d'autres agriculteurs intègrent ce projet, les enclos seront faits. La démarche sera faite par les agriculteurs intéressé après proposition.

Mélissa RONDEAU : Évoque les zones ainsi que les prestations proposées par chaque intervenant.
2 zones envisagées : Derrière le bi-cross près du petit étang et à côté du lavoir anciennement jachère fleurie.
Prix des matériaux 5 291.68€ + frais de pelleteuse. Les points forts pour les deux la signalétique et jeux ludique pour ma petite ferme chez vous.
Appel aux bénévoles pour la mise en place des clôtures, plusieurs membres du conseil se propose, un appel aux habitants sera également fait.

Nelly POINTEAU : Convention à l'année ?

Le Maire : Convention pour l'année 2026 (6 mois) dans un premier temps.

Mélissa RONDEAU : Travaille déjà avec les agents techniques pour la création d'abri, les enclos avec des matériaux de récupération. Si des bénévoles ont des matériaux on est preneur afin de réduire les coûts.

Cément NAULEAU : Est-ce que les riverains ont été informés ?

Le Maire : Pas encore mais ça va être fait. On va aller les voir.

Clément NAULEAU : Réflexion sur la forme de l'enclos, près du lavoir, en arc de cercle avec des bancs au milieu pour l'école qui adore aller dans le parc.

9- *DEL2026_07_009 :* Convention « éco-pâturage »

Le Maire présente le projet de mise en place d'un éco-pâturage sur la commune, avec des zones définies, en concertation avec la commission Agriculture – environnement.
Ce projet permet le déploiement dans des lieux définis et qui seront destinés à cela d'accueillir des animaux, qui par leur présence participeront à l'entretien de la parcelle, à renforcer le lien avec la population et notamment les plus jeunes et à consolider la prévention et l'information sur la biodiversité auprès des habitants de la commune.

Cette mise en place se caractérise par une convention entre la commune et le prestataire.
Voici les propositions reçues par la municipalité :

- Ma petite ferme chez vous (2 parcelles : 2 274€ / 5 parcelles : 5 630 €)
- Vie & Pâturage (2 parcelles : 2720 €)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Suivant l'exposé ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

DECIDE

Article 1 : d'AUTORISER le Maire à signer la convention avec le prestataire Ma petite ferme chez vous.

Article 2 : de PRENDRE toute mesure administrative, déclarative sanitaire et budgétaire nécessaire à l'exécution de ladite convention.

10- *DEL2026_07_010 :* Composition des commissions communales

Monsieur le Maire explique que le conseil municipal peut former à tout moment et à chaque séance, notamment en début de mandat, des commissions chargées d'étudier les questions soumises au conseil (art. L 2121-22 du CGCT).

Le Maire rappelle que conformément au Règlement intérieur de Conseil municipal, ce dernier doit voter à la majorité le nombre de conseillers siégeant dans chaque commission.
Il rappelle le nombre de 5 membres par commission, à l'exclusion du Maire.

Les commissions municipales ne peuvent être composées que de conseillers municipaux.

Il est proposé d'élever à 6 (hors Monsieur le Maire) le nombre de membres de la Commission Urbanisme, Aménagement.

Afin que la commission puisse s'appuyer sur la délégation relative à l'expertise technique de Monsieur Aurélien BONNIN, il est proposé d'intégrer ce dernier dans la Commission suivante :

Urbanisme, aménagement, développement économique et voirie
Elle est chargée des dossiers relatifs au PLU/PLUi, à l'instruction, à l'évolution de l'urbanisation, de l'aménagement du territoire, de la gestion et de l 'entretien des bâtiments communaux, de l'éclairage public et du suivi des opérations de travaux menés par la municipalité, et de manière plus générale : de l'habitat et du foncier, des bâtiments et de l'énergie, des jardins et espaces verts, des travaux sur infrastructures, la circulation et à la propreté.

La commission « Urbanisme Aménagement » reste inchangée dans ses autres éléments constitutifs.
Les autres commissions (composition et rôle) ne font pas l'objet de modifications.

Aurélien BONNIN ne prend pas part au vote.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2121-21 et suivant ;

Vu le Règlement intérieur du Conseil Municipal adopté par délibération n° 2026_06_003, et notamment son article 7 ;

Après appel à candidatures et en conformité avec les dispositions du code, notamment de l'article L2121-21 du CGCT, le Conseil Municipal ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

DECIDE

Article 1 : de FIXER à 6 le nombre de membres de la Commission Urbanisme, Aménagement (à l'exclusion du Maire).

Article 2 : d'INTEGRER Monsieur Aurélien BONNIN au sein de la Commission Urbanisme, Aménagement ».

INFORMATIONS DIVERSES

La séance est levée à 20h15.

Le Secrétaire,
Jordan LAHOREAU

MAIRIE DE CHATEAUNEUF (Vendée)

Le Maire,
Aurélien ARNAUD

MAIRIE DE CHATEAUNEUF (Vendée)