DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

MAIRIE
DE
SAINT-PAUL-ET-VALMALLE
34570

publié le 3/7../2026 sur le site internet
https://www.stpauletvalmalle.fr

CONSEIL MUNICIPAL
DU MERCREDI 24 JUIN 2026

PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-six, le mercredi 24 juin, à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de ST PAUL ET VALMALLE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence du Maire, M. Jean-Marie VIAL.

Nombre de conseillers en exercice : 15
Date de convocation du Conseil Municipal : 18/06/2026

Présents : Mme AIMES Lucile, M. BEL Cyril, M. DEDEBAN Jean-Michel, Mme GELLY Evelyne, M. GELY Frédéric, M. LEGA Arnaud, M. MAVIGNER Jean-François, Mme ODENT-BRUN Stéphanie, M. REYNAUD Eric, Mme ROUQUET Clara, Mme ROUQUETTE Alexandra, Mme VASSEUR Audrey, M. VIAL Jean-Marie, Mme YAHIAOUI Aïcha ;

Absents excusés : M. CHATRY Jean-Michel ;

M. CHATRY Jean-Michel a donné pouvoir à M. VIAL Jean-Marie.

Mme ODENT-BRUN Stéphanie a été élue secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, M. le Maire propose de passer au vote des questions inscrites à l'ordre du jour.

Adoption du Procès-Verbal de la réunion du Conseil municipal du 27 mai 2026 : le Procès-Verbal est adopté, à l'unanimité.

1/ Lycée Privé Agricole de la Vallée de l'Hérault : désignation d'un représentant.

Monsieur le Maire indique à l'Assemblée qu'il convient de désigner un représentant titulaire auprès du Lycée Privé Agricole de la Vallée de l'Hérault. Il explique que cette association est historiquement ancrée sur le territoire, et que la contribution des municipalités à sa gouvernance est essentielle pour ses missions de formation et de développement local. Il ajoute que la commune est membre de droit du Collège n°1 de cette structure, collège qui est appelé à élire les membres du Conseil d'Administration. Ainsi conformément aux statuts de l'association, le nombre de représentants par municipalité est indexé sur l'importance démographique de chaque commune : un représentant titulaire pour les communes de 1 à 4.999 habitants, deux représentants titulaires pour les communes de 5.000 habitants et plus.

Le Conseil municipal, ouï l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

DESIGNE : comme représentant de la commune auprès du Lycée Privé Agricole de la Vallée de l'Hérault les personnes suivantes :

- En qualité de représentant titulaire : M. VIAL Jean-Marie
- En qualité de suppléant : M. MAVIGNER Jean-François

2/ Désignation d'un élu relais titulaire et d'un élu relais suppléant « Déchets et Économie circulaire » auprès du Syndicat Centre Hérault.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Considérant que le Syndicat Centre Hérault propose aux 77 communes de son territoire de désigner un élu relais titulaire et un élu relais suppléant sur les thématiques « Déchets et Économie circulaire » ;

Considérant que cette démarche vise à renforcer les échanges entre le Syndicat Centre Hérault et les communes, à faciliter la diffusion des informations relatives à la prévention et à la gestion des déchets ainsi qu'au développement de l'économie circulaire ;

Considérant l'intérêt pour la commune de disposer d'interlocuteurs identifiés sur ces sujets

Considérant que cette désignation constitue une mission de relais et de correspondance entre la commune et le Syndicat Centre Hérault et n'emporte aucune représentation de la commune au sein des instances délibérantes du syndicat ;

Considérant que le Syndicat Centre Hérault élabore et anime un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés pour lequel il a l'obligation de constituer une Commission Consultative d'Elaboration et de Suivi, composée notamment d'élus municipaux

Le Conseil municipal, ouï l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

Article 1 – Désignation de l'élu relais titulaire
Désigne en qualité d'élu relais titulaire « Déchets et Économie circulaire » :
Mme GELLY Evelyne, 1ère Adjointe.

Article 2 – Désignation de l'élu relais suppléant
Désigne en qualité d'élu relais suppléant « Déchets et Économie circulaire » :
M. GELY Frédéric, Conseiller municipal.

Article 3 – Rôle des élus relais
Les élus relais ont pour mission de :

- assurer le lien entre la commune et le Syndicat Centre Hérault ;
- relayer auprès du conseil municipal les informations, projets et actions portés par le Syndicat Centre Hérault dans les domaines des déchets et de l'économie circulaire ;
- favoriser la diffusion des informations et des bonnes pratiques auprès des acteurs locaux et des habitants ;
- participer, lorsque cela est proposé, aux réunions d'information, d'échange ou de concertation organisées par le Syndicat Centre Hérault ;
- contribuer à l'identification des besoins, des attentes et des initiatives locales en matière de prévention et de valorisation des déchets.

Cette mission de relais ne confère aucun pouvoir de représentation ou de décision au nom de la commune au sein des instances du Syndicat Centre Hérault.

Article 4 – Transmission
Le Maire est autorisé à transmettre la présente délibération au Syndicat Centre Hérault ainsi que les coordonnées des élus désignés.

3/ Convention de mandat pour l'établissement et l'émission de la facturation par l'Office National des Forêts pour des recettes issues des ventes de bois.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2122-22,

Vu le code forestier, et notamment les articles L. 211-1 et L. 211-2 relatifs au régime forestier et l'article L. 214-6 relatif à la vente des coupes et des produits de coupe issus des forêts relevant du régime forestier,

Vu le projet de convention de mandat de facturation annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune de St Paul et Valmalle est propriétaire de bois et forêts relevant du régime forestier,

Considérant que la commercialisation des coupes et produits de coupe issus de ces forêts est assurée par l'Office national des forêts,

Considérant que la commune demeure compétente pour décider des ventes et en fixer les conditions,

Considérant la nécessité d'assurer l'émission des factures correspondantes dans des conditions sécurisées,

Considérant que la commune souhaite confier à l'ONF un mandat limité à la facturation, à l'exclusion de toute mission d'encaissement,

Considérant que le recouvrement des recettes relève exclusivement du comptable public assignataire de la commune,

Après avoir délibéré, le conseil municipal, décide, à l'unanimité,

Article 1 :

La commune donne mandat à l'ONF pour procéder, en son nom et pour son compte en tant que collectivité propriétaire, à l'établissement et à l'émission des factures relatives aux ventes de bois issues de la forêt communale réalisées en application de l'article L. 214-6 du code forestier (ventes simples). Les ventes réalisées en application de l'article L. 214-7 du code forestier sont exclues du présent mandat (ventes groupées).

Article 2 :

La présente décision prend effet à compter de la date de signature de la convention de mandat par les deux parties et demeure en vigueur pour toute la durée du mandat électoral des membres du conseil municipal, jusqu'à la désignation du prochain conseil municipal. Cette convention pourra être révoquée à tout moment pour l'ensemble des ventes concernées par décision du conseil municipal.

Article 3 :

Le conseil municipal approuve les termes de la convention de mandat de facturation annexée à la présente délibération.

Il autorise Monsieur le Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

La présente délibération sera transmise à l'ONF

4/ Accord-cadre à bons de commande pour la réalisation de contrôles techniques et maintenance des points d'eau incendie (PEI).

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants.
Vu les dispositions des articles L2113-6 et L2113-7 du code de la commande publique concernant la réalisation et la constitution d'un groupement de commande,
Vu les dispositions des articles L2125-1 1°, R. 2162-1 à R. 2162-6, R. 2162-13 et R. 2162-14 du code de la commande publique concernant la passation d'un accord-cadre à bons de commande en procédure adaptée,
CONSIDERANT que l'intérêt économique présidant à la démarche de mutualisation dans ce cadre ne peut être atteint qu'en regroupant les achats au sein d'un même marché,
CONSIDERANT que le marché se compose en la réalisation des contrôles techniques et la maintenance des points d'eau incendie de chaque commune,

Le Conseil municipal
APRES EN AVOIR DELIBERE, à l'unanimité,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE :

- de se prononcer favorablement sur la procédure de passation proposée par le coordinateur du groupement de commande, à savoir une procédure adaptée, au titre des articles mentionnés ci-dessus, en vue de la passation d'un accord cadre à bons de commande d'une durée d'un an renouvelable annuellement par tacite reconduction pour une durée de 4 ans maximum pour la réalisation de contrôles techniques et la maintenance des points d'eau incendie (PEI),

- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement du marché afférent ainsi que toute décision concernant ses avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget.

5/ CAO AD HOC - Service mutualisé groupement de commandes – Passation de marché en groupement de commande. Election d'un représentant et de son suppléant.

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.
Vu les dispositions des articles L2113-6 et L2113-7 du code de la commande publique concernant la réalisation et la constitution d'un groupement de commande.
Vu les délibérations du conseil communautaire en date du 13/12/2021 et du 24/01/2021 approuvant la révision du schéma de mutualisation et autorisant le président à signer les conventions de mutualisation subséquentes ;
Vu la délibération du conseil municipal de la Commune en date du 24/06/2026 se prononçant favorablement sur l'adhésion au service mutualisé groupement de commandes et autorisant son maire à signer la convention subséquente ;
Vu la délibération n° 4123 du 20 avril 2026 portant désignation des membres de la Commission d'Appel d'Offres de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault
CONSIDERANT que la convention susvisée prévoit la mise en place d'une CAO ad hoc,
CONSIDERANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault est le coordonnateur du groupement et qu'à ce titre la CAO sera présidée par son représentant,
CONSIDERANT la nécessité d'élire parmi les membres de la CAO de la communauté de communes ayant voix délibérative un représentant et son suppléant,

Le Conseil municipal

APRES EN AVOIR DELIBERE, à l'unanimité,

Le quorum étant atteint

Il est proposé :

- d'élire M. CHATRY Jean-Michel en tant que titulaire et M. MAVIGNER Jean-François en tant que suppléant pour siéger au sein de la CAO ad hoc du service mutualisé groupement de commandes pour la passation de marchés issus de ce service.

6/ Election des représentants du conseil municipal au conseil d'administration du CCAS / annulation de la délibération n° 2026-015 du 31 mars 2026.

Vu la délibération n° 2026-015 du 31 mars 2026 ;
Vu le courrier du 4 mai 2026 du Bureau du contrôle de légalité et de l'intercommunalité de la Préfecture de l'Hérault ;
Considérant qu'il convient de soumettre au conseil municipal une nouvelle délibération afin de se conformer au mode de scrutin et au principe de parité entre membres élus et membres nommés ;

Monsieur le Maire expose les éléments suivants :

En application des articles R 123-8 et suivants du code de l'action sociale et des familles, le maire explique que la moitié des membres du conseil d'administration du CCAS sont élus par le conseil municipal au scrutin de liste, à la représentation proportionnelle au plus fort reste, sans panachage, ni vote préférentiel. Chaque conseiller municipal ou groupe de conseillers municipaux peut présenter une liste, même incomplète. Les sièges sont attribués d'après l'ordre de présentation des candidats sur chaque liste.
Le maire précise que chaque liste obtient autant de sièges que le nombre de fois où le quotient électoral est contenu en nombre entier dans le nombre de voix qu'elle a recueillies. Le

quotient électoral est calculé en divisant le nombre de suffrages exprimés par le nombre de sièges à pourvoir.
Si tous les sièges ne sont pas pourvus, les sièges restants sont donnés aux listes ayant obtenu les plus grands restes, le reste étant le nombre des suffrages non utilisés pour l'attribution des sièges au quotient. Lorsqu'une liste a obtenu un nombre de voix inférieur au quotient, ce nombre de voix tient lieu de reste. Si plusieurs listes ont le même reste, le ou les sièges restant à pourvoir reviennent à la liste ou aux listes qui ont obtenu le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité de suffrages, le siège revient au candidat le plus âgé.
Enfin, si le nombre de candidats figurant sur une liste est inférieur au nombre de sièges qui reviennent à cette liste, le ou les sièges non pourvus le sont par les autres listes.
Le vote a lieu au scrutin secret sans dérogation possible.
Le maire rappelle qu'il est président de droit du CCAS et qu'il ne peut être élu sur une liste.
Outre son président, le conseil d'administration du CCAS comprend en nombre égal, au maximum huit membres élus en son sein par le conseil municipal et huit membres nommés par le maire parmi les personnes non membres du conseil municipal mentionnées au quatrième alinéa de l'article L.123-6 : « personnes participant à des actions de prévention, d'animation ou de développement social menées dans la commune ».
Le nombre des membres du conseil d'administration est fixé par délibération du conseil municipal. Il n'est pas fixé de nombre minimum, toutefois l'alinéa 7 de l'article L.123-6 prévoyant que 4 catégories d'association doivent obligatoirement faire partie du conseil d'administration (un représentant des associations qui oeuvrent dans le domaine de l'insertion et de la lutte contre les exclusions, un représentant des associations familiales désigné sur proposition de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF), un représentant des associations de retraités et de personnes âgées du département, et un représentant des associations de personnes handicapées du département) ce nombre ne peut donc pas être inférieur à 4 membres nommés et 4 membres élus, soit 8 membres, en plus du Président.

Après avoir entendu cet exposé, le conseil municipal, décide à l'unanimité,

DE FIXER : à 4 (QUATRE), le nombre de membres élus par le conseil municipal au conseil d'administration du CCAS.

Puis, le conseil municipal procède à l'élection de ses représentants au conseil d'administration.
Une liste unique a été déposée comme suit :

Liste « St Paul et Valmalle »
- Mme YAHIAOUI Aïcha
- M. CHATRY Jean-Michel
- Mme ROUQUET Clara
- Mme VASSEUR Audrey

Le dépouillement du vote, qui s'est déroulé au scrutin secret, a donné les résultats suivants :

Nombre de bulletins trouvés dans l'urne : 15
À déduire *(bulletins blancs)* : 0
Nombre de suffrages exprimés : 15

Le quotient électoral : nombre de suffrages exprimés total / nombre de sièges à pourvoir
Soit : 15 / 4 = 3,75.

La liste unique « St Paul et Valmalle » obtient donc les 4 sièges

Ont été proclamés membres du conseil d'administration :

Liste « St Paul et Valmalle »
- Mme YAHIAOUI Aïcha
- M. CHATRY Jean-Michel
- Mme ROUQUET Clara
- Mme VASSEUR Audrey

Observations et réclamations : néant

Selon le principe de parité entre membres élus et membres nommés, Monsieur le Maire indique au Conseil les noms des quatre membres nommés par ses soins, comme suit :

- Mme BELTRAN Mélissa
- Mme MICHEL-KARAOUZENE Isabelle
- Mme SAUTEREAU Chantal
- Mme RODRIGUEZ Sylvie

Le nouveau conseil d'administration du CCAS est donc composé de 9 membres comme suit :

Président : M. VIAL Jean-Marie

4 membres élus :
- Mme YAHIAOUI Aïcha
- M. CHATRY Jean-Michel
- Mme ROUQUET Clara
- Mme VASSEUR Audrey

4 membres nommés :
- Mme BELTRAN Mélissa
- Mme MICHEL-KARAOUZENE Isabelle
- Mme SAUTEREAU Chantal
- Mme RODRIGUEZ Sylvie

La présente décision annule la délibération n° 2026-015 du 31 mars 2026.

7/ Décision budgétaire modificative n°1 au Budget Primitif 2026 pour acquisitions foncières.

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 ;
Vu la délibération n° 2026/020 du conseil municipal du 31 mars 2026 donnant délégation du conseil municipal au maire en matière de préemption ;
Vu le Budget Primitif 2026 de la commune, voté en conseil municipal le 22 avril 2026 par délibération n°2026-031 ;
Vu l'arrêté du Maire n°2026-041 du 15 juin 2026 décidant d'exercer le droit de préemption urbain de la Commune pour le bien immobilier cadastré section B n° 90 situé 2 avenue de Montpellier à SAINT PAUL ET VALMALLE, au prix de 349.000 euros dont 15.705 euros TTC de montant de commission à la charge du vendeur, conformément aux dispositions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
Vu l'arrêté du Maire n°2026-042 du 15 juin 2026 décidant d'exercer le droit de préemption urbain de la Commune pour le bien immobilier cadastré section B n° 91 et n° 92 situé 4 avenue de Montpellier à SAINT PAUL ET VALMALLE, au prix de 321.000 euros dont 11.000

euros TTC de montant de commission à la charge du vendeur, conformément aux dispositions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
Considérant la nécessité de prévoir les crédits nécessaires au budget par décision modificative ;

M. le Maire informe les membres du conseil municipal qu'il convient de prendre une décision budgétaire modificative. Il présente la note adressée aux élus dans laquelle il explique que celle-ci a pour but d'inscrire au budget l'acquisition par voie de préemption de deux ensembles bâtis contigus concernant les parcelles cadastrées B 90-91-92 (secteur Laziols) d'une surface totale de 2230 m2, situés dans la continuité d'un projet de lotissement déjà autorisé au PLU. Il ajoute que cette opération s'inscrit dans une logique d'intérêt général, à la fois en matière d'aménagement urbain, de production de logements à vocation locative sociale et de maîtrise foncière d'un secteur stratégique en entrée de bourg.

Il indique que la particularité de ce projet d'investissement réside dans le décalage entre l'acquisition par préemption et la cession de terrains à bâtir issus de cette opération. C'est la raison pour laquelle il est envisagé dans l'immédiat la réalisation d'un crédit relais « in fine » afin d'assurer le portage financier de ce projet (cf note explicative en annexe).

M. le Maire donne lecture de la décision modificative se présentant comme suit :

Section d'Investissement - Dépenses

Imputation	BP 2026	DM n°1	BP 2026 + DM n°1
R.A.R	8.577,00 €		8.577,00 €
001	342.226,04 €		342.226,04 €
1641	45.000,00 €		45.000,00 €
165	1.000,00 €		1.000,00 €
202	12.000,00 €		12.000,00 €
2115 (achats parcelles B 90-91-92)	0,00 €	680.000,00 €	680.000,00 €
2131	177.196,96 €	- 80.000,00 €	97.196,96 €
2135	15.000,00 €		15.000,00 €
2151	80.000,00 €		80.000,00 €
2158	50.000,00 €		50.000,00 €
2183	20.000,00 €		20.000,00 €
2184	10.000,00 €		10.000,00 €
TOTAL	**761.000,00 €**	**600.000,00 €**	**1.361.000,00 €**

Section d'Investissement - Recettes

Imputation	BP 2026	DM n°1	BP 2026 + DM n°1
R.A.R	422.239,00 €		422.239,00 €
10222	114.000,00 €		114.000,00 €
10226	5.761,00 €		5.761,00 €
021	219.000,00 €		219.000,00 €
1641 (emprunt relais)	0,00 €	600.000,00 €	600.000,00 €
TOTAL	**761.000,00 €**	**600.000,00 €**	**1.361.000,00 €**

Section de Fonctionnement - Dépenses

Imputation	BP 2026	DM n°1	BP 2026 + DM n°1
011	408.450,00 €		408.450,00 €
012	623.300,00 €		623.300,00 €
065	491.250,00 €		491.250,00 €
66111	30.000,00 €	20.000,00 €	50.000,00 €
673	90.000,00 €	- 20.000,00 €	70.000,00 €
681	2.000,00 €		2.000,00 €
023	219.000,00 €		219.000,00 €
TOTAL	**1.864.000,00 €**	**0,00 €**	**1.864.000,00 €**

M. REYNAUD : craint que la vente des terrains issus de cette opération rencontre des difficultés.

Mme VASSEUR : s'interroge également sur l'attractivité de ces terrains qui seront mis à la vente très probablement au même moment que l'ouverture des nouveaux lotissements et des OAP.

Mme GELLY : indique que les produits seront différents et pourront intéresser ainsi des publics différents.

M. VIAL : ajoute que ces terrains communaux pourraient également intéresser les promoteurs des OAP qui jouxtent le projet.

M. BEL : rappelle que la vente de ces terrains sera de toute façon conditionnée par le calendrier de la problématique de la ressource en eau et du dégel des autorisations d'urbanisme attendu pour 2028. Il se demande si l'on peut encore faire confiance à cette date qui a été annoncée par le passé et qui impacte l'urbanisation de la commune.

M. VIAL : rappelle le contexte historique où les 3 communes Argelliers, Montarnaud et St Paul et Valmalle étaient rattachés au SMEA du Pic St Loup jusqu'au transfert aux communautés de communes de la compétence « eau et assainissement » en 2018. Dès lors, les 3 communes se sont retrouvées rattachées au territoire et à la ressource en eau de la Communauté de Communes du Grand Pic St Loup. Il ajoute qu'on ne peut pas être affirmatif sur un retour des autorisations d'urbanisme au 1er janvier 2028 mais la négociation entre les deux territoires est bien engagée.

M. BEL : rappelle que sous l'ancienne municipalité le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) proposé par la Communauté de Communes « Vallée de l'Hérault » n'avait pas été validé. Il demande des précisions sur cette décision.

Mme GELLY : explique que le P.L.H. qui avait été proposé au vote comportait des erreurs importantes, et ne tenait pas compte par exemple du gel des autorisations d'urbanisme.

Le Conseil, ouï l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix,

APPROUVE : la décision budgétaire modificative n°1 du budget principal pour l'exercice 2026 conformément aux conditions exposées ci-dessus.

AUTORISE : Monsieur le Maire à mettre en œuvre cette décision modificative n°1.

8/ Réalisation d'un crédit relais amortissement « In fine » d'un montant de 600 000 € *(six cent mille euros)* auprès de la Caisse d'Epargne pour assurer le préfinancement d'acquisitions foncières.

Vu la délibération n° 2026/020 du conseil municipal du 31 mars 2026 donnant délégation du conseil municipal au maire en matière de préemption ;
Vu le Budget Primitif 2026 de la commune, voté en conseil municipal le 22 avril 2026 par délibération n°2026-031 ;
Vu l'arrêté du Maire n°2026-041 du 15 juin 2026 décidant d'exercer le droit de préemption urbain de la Commune pour le bien immobilier cadastré section B n° 90 situé 2 avenue de Montpellier à SAINT PAUL ET VALMALLE, au prix de 349.000 euros dont 15.705 euros TTC de montant de commission à la charge du vendeur, conformément aux dispositions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
Vu l'arrêté du Maire n°2026-042 du 15 juin 2026 décidant d'exercer le droit de préemption urbain de la Commune pour le bien immobilier cadastré section B n° 91 et n° 92 situé 4 avenue de Montpellier à SAINT PAUL ET VALMALLE, au prix de 321.000 euros dont 11.000 euros TTC de montant de commission à la charge du vendeur, conformément aux dispositions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
Vu la délibération du 24/06/2026 portant décision modificative n°1 au budget primitif 2026 ;
Considérant la nécessité de recourir à un emprunt pour assurer le préfinancement de de ces nouvelles acquisitions foncières ;

Le Conseil municipal de St Paul et Valmalle après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE

Pour le financement de cette opération, Monsieur le Maire est autorisé à réaliser auprès de la Caisse d'Epargne un crédit relais amortissement In fine d'un montant total de **600 000,00 €** ***(six cent mille euros)*** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Objet : préfinancement acquisitions foncières parcelle B90-91-92 dans l'attente de cessions de terrains à bâtir.

Base de calcul : 30/360

Frais de dossier : 0,20 %

Proposition : du 22/06/2026

Prêteur : CAISSE D'EPARGNE Languedoc-Roussillon

Montant : 600 000 euros

Durée : 3 ans

Taux : 3.50 %

Intérêts : les intérêts sont calculés sur les sommes utilisées au prorata du nombre de jours. Ils sont payables trimestriellement, sans capitalisation.

Déblocage des fonds : les sommes peuvent être retirées en une ou plusieurs fois. Un premier déblocage devra être réalisé dans les quatre mois suivant la signature du contrat par le prêteur. Les fonds devront être entièrement versés dans le délai maximum de 12 mois suivant la signature du contrat par le prêteur.

Remboursements : ils pourront intervenir à toute date, en fonction de l'encaissement des recettes, et sans pénalité.

L'intégralité du prêt devra être remboursée au terme du contrat.

A cet effet, le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire, délégataire dûment habilité à signer ladite proposition de crédit relais in fine ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de ce crédit.

9/ formation des élus municipaux (orientation et cadre de prise en charge des dépenses de formation).

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1621-7, L 2123-12 et suivants, R 1221-9-1 et R 1221-28 ;
Considérant que les membres du conseil municipal ont droit à une formation adaptée à leurs fonctions ;
Considérant qu'une formation est obligatoirement organisée au cours de la première année de mandat pour les élus ayant reçu une délégation ;
Monsieur le maire expose qu'une délibération doit être prise dans les 3 mois qui suivent l'installation du conseil municipal et que par ailleurs, un tableau récapitulant les actions de formation des élus financées par la collectivité doit être annexé au compte administratif/ compte financier unique et donne lieu à un débat annuel.
Compte tenu des possibilités budgétaires, il est proposé qu'une enveloppe budgétaire d'un montant égal à 2 % (entre 2 et 20%) des indemnités de fonction soit consacrée chaque année à la formation des élus et inscrits au budget.

Monsieur le maire rappelle que conformément à l'article L 2123-13 du code général des collectivités territoriales, chaque élu ne peut bénéficier que de 24 jours de formation sur toute la durée du mandat et quel que soit le nombre de mandats qu'il détient.

Monsieur le Maire rappelle que la formation doit être dispensée obligatoirement par un organisme de formation agrée par le ministère et conforme au référentiel national fixé après avis du Conseil national de formation des élus locaux ; que le Centre de Formation des Maires et des Élus Locaux dont la commune est membre remplit ses conditions.

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de valider les orientations suivantes en matière de formation :

- Les fondamentaux du mandat : le statut de l'élu, la déontologie, la laïcité, la gestion locale, et le fonctionnement des collectivités territoriales et des intercommunalités ; la prise en main du mandat.
- Le fonctionnement institutionnel des collectivités territoriales, la gestion des fonctionnaires territoriaux, le statut de l'élu ;
- Les finances publiques et les éléments clés en matière budgétaire, comptable et fiscale, l'analyse rétrospective et prospective financière, le droit et la pratique de la commande publique marchés publics, le financement européen des projets communaux.

- Les politiques publiques et l'action publique locale.
- le développement et l'aménagement du territoire et la Transition écologique : urbanisme, habitant, mobilité, déchets, eau potable et gestion funéraire.
- La communication et les formations en lien avec les enjeux du numérique et la relation du citoyen.
- Le management et les ressources humaines.

Les modalités de prise en charge de la formation des élus en application de l'article L 2123-14 du CGCT sont fixées dans le cadre suivant :

- Les organismes de formation seront obligatoirement agrées pour la formation des élus locaux (agrément ministériel après avis du Conseil national de la formation des élus).

- Le dépôt de la demande de remboursement doit précéder la tenue de la formation et préciser en quoi la formation sollicitée est en adéquation avec les fonctions effectivement exercées.

- La liquidation de la prise en charge interviendra obligatoirement sur justificatifs des dépenses.

- La répartition des crédits et de leur utilisation s'établit sur une base égalitaire entre les élus, afin que le plus grand nombre puisse bénéficier de formation et sera imputé sur les crédits de formation des élus inscrits au budget.

Le conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le maire,

Après en avoir délibéré

A l'unanimité,

ADOPTE : le principe d'allouer dans le cadre de la préparation du budget une enveloppe budgétaire annuelle à la formation des élus municipaux d'un montant égal à 2% du montant des indemnités des élus.

VALIDE : les orientations proposées en matière de formation.

DECIDE : selon les capacités budgétaires de prévoir chaque année l'enveloppe financière prévue à cet effet.

10/ Questions diverses

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

Fait à St Paul et Valmalle, le 25 juin 2026

La secrétaire de séance
Mme ODENT-BRUN Stéphanie

Le Maire,
M. VIAL Jean-Marie

MAIRIE DE ST-PAUL-ET-VALMALLE (Hérault)

ANNEXES

Acquisition par préemption des parcelles B90, B91 et B92

La commune de SPV a sollicité ses partenaires bancaires habituels afin de financer l'acquisition, par voie de préemption, de deux ensembles bâtis contigus situés dans la continuité d'un projet de lotissement déjà autorisé au PLU.

Cette opération s'inscrit dans une logique d'intérêt général, à la fois en matière d'aménagement urbain, de production de logements à vocation locative sociale et de maîtrise foncière d'un secteur stratégique en entrée de bourg.

Les biens concernés sont situés en zone UB du PLU, à proximité immédiate du secteur 1AU dit « Laziols », destiné à faire l'objet d'un aménagement dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Leur acquisition permettrait à la commune d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble, de conforter les continuités de voirie et de cheminement piéton prévues, et de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en augmentant l'offre locative sociale.

I. Parcelle B90

La parcelle B90, d'une superficie de 1 010 m^2, comprend une maison d'habitation mitoyenne en R+1(240 m^2) ainsi qu'un terrain attenant. L'acquisition de ce bien permettrait à la commune d'accroître son parc de logements à caractère locatif social, en adéquation avec la demande locale actuelle, tout en répondant aux orientations du PLH. La construction, datant des années 1800, est implantée en zone UB du PLU, à proximité du centre-bourg, dans un secteur urbain déjà équipé en réseaux et voiries.

Sur le plan de l'aménagement, les parcelles voisines situées en zone 1AU, au sein du secteur Laziols, sont destinées à être aménagées dans le cadre de l'OAP. La parcelle B90 est concernée par une prescription surfacique « d'emplacement réservé » pour l'aménagement de la voirie, afin d'assurer la continuité du cheminement piéton prévu par cette orientation. Compte tenu de sa situation à l'interface du futur secteur d'aménagement, son acquisition apparaît indispensable pour garantir la cohérence d'ensemble du projet urbain.

Le prix d'acquisition du bien, tel que fixé par le vendeur, s'élève à 349 000 € dont 15 705 € TTC de commission à la charge du vendeur. Au regard des enjeux de logement, de maîtrise foncière et de continuité des aménagements publics, cette acquisition revêt un caractère stratégique pour la commune.

A noter que nous engagerons un détachement parcellaire d'environ 600 m^2 pour scinder la parcelle B90 pour l'affecter en terrain à bâtir. Cela participe à l'économie du projet.

II. Parcelles B91 et B92

La parcelle B91, d'une superficie de 320 m^2, comprend une maison d'habitation mitoyenne en R+1 (116 m^2), un garage (116 m^2) et une cour (70 m^2). Son acquisition permettrait d'une part de développer l'offre de logements locatifs sociaux dans l'habitation existante, et d'autre part de réhabiliter le garage en logement supplémentaire destiné à la location (changement de destination à engager). Comme la parcelle B90, cette construction date des années 1800 et se situe en zone UB du PLU, proche du centre-bourg, dans un tissu urbain déjà doté des équipements nécessaires. La parcelle B92, d'une superficie de 900 m^2, constitue quant à elle un terrain nu situé en zone UB. Elle jouxte la parcelle communale B853, ce qui offrirait à la commune des possibilités d'aménagement réfléchies et cohérentes dans le cadre de l'évolution urbaine de ce secteur. Cette parcelle dispose en outre d'un accès direct sur la RD 619.

Les parcelles B91 et B92 sont également concernées par la dynamique d'aménagement du secteur Laziols, dont les parcelles voisines situées en zone 1AU feront l'objet d'une opération encadrée par l'OAP. Elles sont grevées de la prescription surfacique « d'emplacement réservé » en vue de l'aménagement de la voirie, afin d'assurer la continuité du cheminement piéton prévu. Leur acquisition, en complément de la parcelle B90, est donc essentielle pour permettre à la commune de conduire une opération d'ensemble cohérente, à la fois sur le plan urbain, fonctionnel et foncier.

Le prix d'acquisition des parcelles B91 et B92, tel que fixé par le vendeur, s'établit à 321 000 € dont 11 000 € TTC de commission à la charge du vendeur. Cette maîtrise foncière complémentaire permettra à la commune de consolider sa stratégie de développement résidentiel et d'anticiper les besoins futurs en matière d'aménagement et de logements.

Motivation de la préemption

Au regard de l'intérêt général de cette opération, de sa cohérence avec les documents de planification en vigueur et de son utilité pour la politique locale de l'habitat, la commune de SPV sollicite l'accompagnement financier de ses établissements bancaires partenaires pour mener à bien ces acquisitions par préemption.

Le développement des logements sociaux (ou intermédiaires) seront réservés sur le bâti actuel. Le programme de création des logements par rénovation de l'existant pourrait permettre la production de 5 logements dans les surfaces de l'existant de 472 m^2.

Il n'est en revanche pas envisagé de faire édifier des constructions sur les terrains à bâtir acquis dans cette opération, mais plutôt de les proposer à la vente.

De telle sorte que l'opération présente les caractéristiques suivantes :

Commune de Saint Paul et Valmalle

Cédant	Parcelles	Superficie de la parcelle	Bâti emprise au sol	Bâti Surface Totale	Surface Terrain à Bâtir	Prix de Cession
		M²	M²	M²	M²	
Cession A	B91	320	116	232	0	321 000
	B92	900			900	
Cession R	B90	1010	120	240	600	349 000
Investissement Immobilier				472	1 500	670 000
Droits et frais de Mutation		Pour mémoire				-
Investissement Total						**670 000**
Financement						
Cession des Terrains à Bâtir	350				1 500	525 000
Cession parcelle Hauts de V	400				300	120 000
Recette potentielle						**645 000**
Différentiel sur opération						**25 000**

L'opération de rénovation de l'habitat fera l'objet d'un dossier géré en collaboration avec la commission « Habitat » de la communauté de commune dans le cadre du PLH. Les contacts ont été pris en ce sens.

La particularité de ce projet d'investissement réside dans le décalage entre l'acquisition par préemption et la cession des terrains à bâtir.

Nous avons sollicité et obtenu un financement à hauteur de 600.000 € dont le contexte justifie le IN FINE. La durée du financement pour le portage de cette opération devrait être limitée à 2 ans.

Plan de Financement

Nous reproduisons ci-dessous le plan de financement pluriannuel qui intègre l'opération de préemption et son financement. Les flux spécifiques à cette opération sont identifiés en étant surlignés en jaune pale.

La commune de Saint Paul et Valmalle a mis en œuvre depuis 2022 un suivi de ces décisions et de ses possibilités d'actions en proposant un plan de financement pluriannuel mis à jour chaque année.

Ce document non obligatoire pour une commune de 1.500 habitants permet un pilotage maitrisé. C'est ce même document qui nous a permis de piloter les investissements dans la rénovation de la mairie et l'extension du groupe scolaire. Mais c'est aussi ce support qui a permis, d'impulser la rupture avec la stagnation de l'évolution de la taxe foncière au cours des dix années précédentes. Le taux communal 2020 s'élevait à 36,41 %. Nous l'avons progressivement porté à 42,41 % pour le budget 2026. Les 6 points de plus représentent en 2026 une ressource complémentaire de 92.000 € ce qui était

nécessaire dans une commune qui investit et si on compare ce chiffre à l'excédent de fonctionnement 2025, soit 112.586 €.

Ce plan porte les autres caractéristiques suivantes :

- L'excédent de fonctionnement 2026 et suivant a été ramené à 80.000 € pour prendre en compte les charges financières du crédit sollicité et la charge foncière de l'acquisition.
- L'excédent de fonctionnement s'élève à 719.500 € à fin 2025 et l'excédent d'investissement à 71.436 €. Les années 2026 et 2027 enregistreront l'encaissement des différés de subventions et de Fonds de Compensation TVA.
- Notre commune encaisse assez peu de taxe d'aménagement en raison du gel de la délivrance de nouveaux permis de construire depuis le 1 janvier 2022. Cela a « gelé » la réalisation de trois OAP pourtant validés dans le cadre du PLU de la commune. En 2027, la ressource en eau bénéficiera de l'apport du puisage du REDONNEL (Communes Combaillaux – Saint Gély du Fesc), ce qui permettra de débloquer en 2028 la situation de la construction sur les communes de Montarnaud, Argelliers et Saint Paul et Valmalle. La fiscalité (Taxe d'Aménagement Majorée) apportera à la commune une ressource nouvelle de près de 800.000 €. Ce sont ces ressources qui apparaissent en fin de plan (2030 – 2031) pour tenir compte de l'inertie habituelle entre autorisation de construire et perception de la fiscalité spécifique.
- Enfin, la mise en location des cinq logements qui seront produits dans la reconversion des deux bâtiments acquis, le coût de la reconversion et les financements associés ne sont pas intégrés dans le plan de financement. Mais ces opérations sont largement soutenues par les pouvoirs publics, les collectivités territoriales, l'ANAH et Action Logement pour poser le postulat d'un reste à charge nul pour la commune.
- Le plan de financement est présenté ci-dessous en décomposant le tableau des Emplois et celui des Ressources.

Emplois	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Investissements	-	885 577	377 000	152 000	87 000	139 197	7 000
Groupe Scolaire		8 577	20 000	30 000	50 000		
Travaux Divers		50 000	-	40 000	-	40 000	-
Mobilier		10 000		15 000		15 000	
Etudes TA/PUP		12 000	-				
Informatique		20 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Sentier Découverte Valmalle		15 000					
Cave Coopérative		20 000	50 000	30 000	30 000	47 197	
Réfections de Chemins		80 000	-	30 000	-	30 000	-
RAR Place Jean ROUGER + Garde corps							
Cheminement Piéton							
Espace BORIES (Halle)			300 000				
Préemption R		321 000					
Préemption A		349 000					
Remboursement de la dette (annuité)	-	45 000	45 000	655 000	55 000	55 000	55 000
Remboursement Crédit In Fine				600 000			
Groupe Scolaire		23 350	23 350	23 350	23 350	23 350	23 350
Halle Couverte				10 000	10 000	10 000	10 000
Dette actuelle		21 650	21 650	21 650	21 650	21 650	21 650
Total des Emplois	-	930 577	422 000	807 000	142 000	194 197	62 000

Ressources	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Résultat de la section de Fonctionnement	112 586	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Cession Terrain à Bâtir				645 000			
Emprunt		600 000	300 000	-	-	-	-
Financement Halle Couverte			300 000				
Financement Preéemption		600 000					
Subventions et assimilées		536 239	174 000	-	-	-	-
DETR/DSIL 2024		140 000					
DETR/DSIL 2023		120 300					
Région							
CD34 2022		100 822					
CD34 2022 FAIC		727					
CD34 2023		390					
CCVH		60 000					
Subvention FAIC 2024							
FCTVA 2023							
FCTVA 2024		114 000					
FCTVA 2025			174 000				
Divers		5 761	-	-	-	273 920	552 985
Taxe Aménagement		5 761	-	-	-	-	-
TA Majorée				-		*97 420*	*170 485*
PUP				-		*176 500*	*382 500*
Vente de biens immobiliers							
Total des ressources		1 222 000	554 000	725 000	80 000	353 920	632 985
	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Trésorerie annuelle		291 423	132 000	- 82 000	- 62 000	159 723	570 985
Solde Excédent de Fonctionnement	719 500						
Solde Excédent d'Investissement	71 436						
Trésorerie Cumulée	790 936	346 749	478 749	396 749	334 749	494 472	1 065 457

La demande de financement formulée s'inscrit plutôt dans l'appui à un portage par la commune d'un investissement dont la rétrocession partielle des terrains à bâtir permettra principalement l'autofinancement de l'opération d'ensemble.

A l'issue de cette opération, nous aurons doté notre commune d'un patrimoine locatif complémentaire permettant la réalisation de 5 logements, facilité la continuité des mobilités douces entre les différents quartiers du village et sécurisé les accès à la départementale 619.

Commune de Saint Paul et Valmalle

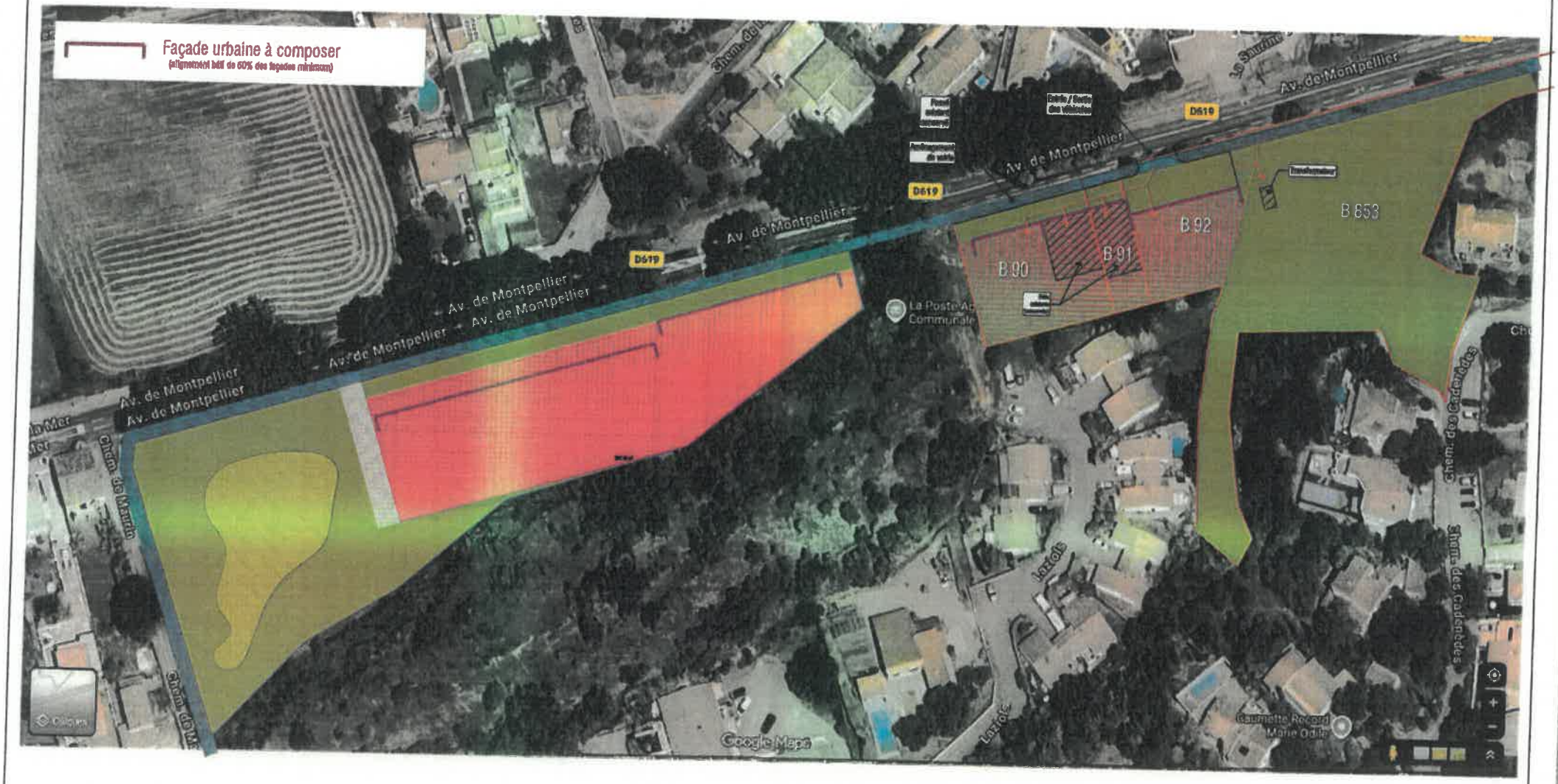
Les étapes restant à accomplir :

- Scinder la parcelle B90.
- Changer l'affectation du garage de la parcelle B91.
- Engager l'opération de réhabilitation en coopération avec les services de la CCVH, l'ANAH, Action Logement et la banque des territoires.

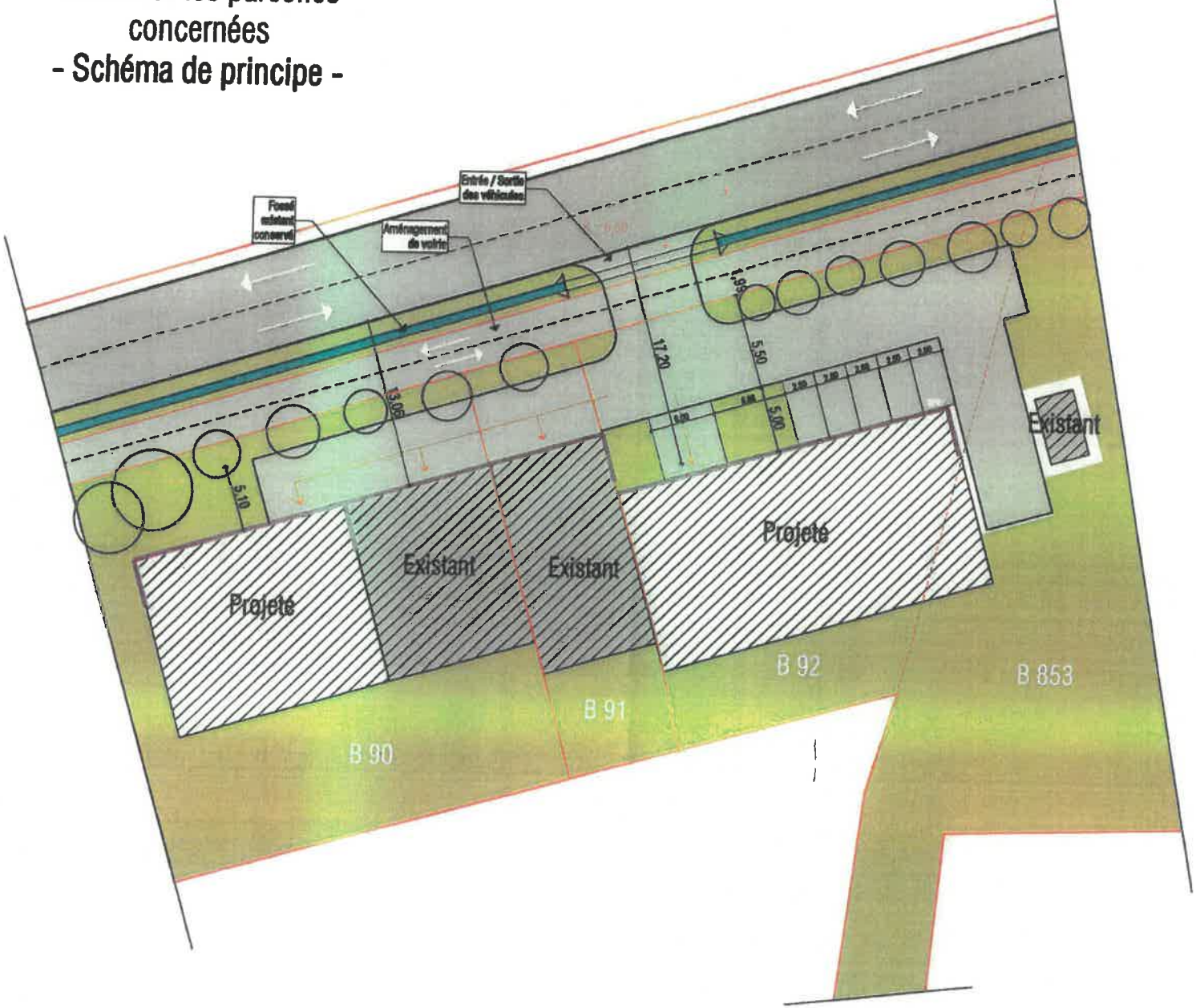
Jean-Marie VIAL

Maire de Saint Paul et Valmalle

OAP envisagée



Zoom sur les parcelles concernées
- Schéma de principe -



POUVOIR

Je soussigné(e), CHATRY Jean Michel

donne pouvoir à S J VIAL.

de me représenter à la Réunion du Conseil Municipal

convoqué(e) pour le .... 24 juin 2026. .....

de prendre part à toutes délibérations,

émettre tous votes, et signer tous documents.

Le présent pouvoir conservant ses effets pour tout autre jour suivant, auquel cette Réunion serait reportée pour une cause quelconque.

Fait à St Paul. ,le 18 juin 2026.

Porter à la main "Bon pour Pouvoir" et signer

Bon pour Pouvoir.

SEDI 30700 UZES - REF 308440

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

MAIRIE
DE
SAINT-PAUL-ET-VALMALLE
34570

Affiché le 18 juin 2026

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

MM. les membres du Conseil Municipal sont convoqués, pour la réunion qui aura lieu en MAIRIE, **le MERCREDI 24 JUIN 2026 à 18h30.**

ORDRE DU JOUR :

Adoption du Procès-Verbal de la réunion du Conseil municipal du 27/05/2026

1/ Lycée Privé Agricole de la Vallée de l'Hérault : désignation d'un représentant.

2/ Désignation d'un élu relais titulaire et d'un élu relais suppléant « Déchets et Économie circulaire » auprès du Syndicat Centre Hérault.

3/ Convention de mandat pour l'établissement et l'émission de la facturation par l'Office National des Forêts pour des recettes issues des ventes de bois.

4/ Accord-cadre à bons de commande pour la réalisation de contrôles techniques et maintenance des points d'eau incendie (PEI).

5/ CAO AD HOC - Service mutualisé groupement de commandes – Passation de marché en groupement de commande. Election d'un représentant et de son suppléant.

6/ Election des représentants du conseil municipal au conseil d'administration du CCAS / annulation de la délibération n° 2026-015 du 31 mars 2026.

7/ Décision budgétaire modificative n°1 au Budget Primitif 2026 pour acquisitions foncières.

8/ Réalisation d'un crédit relais « In fine » d'un montant de 600 000 € *(six cent mille euros)* auprès de la Caisse d'Epargne pour assurer le préfinancement d'acquisitions foncières.

9/ Formation des élus municipaux (orientation et cadre de prise en charge des dépenses de formation).

10/ Questions diverses

A St Paul et Valmalle, le 18 juin 2026
Le Maire,

Jean-Marie VIAL

Place de la Mairie - 34570 SAINT PAUL ET VALMALLE
Téléphone : 04 67 55 19 00 - Télécopie : 04 67 55 41 06 - Courriel : mairie@stpauletvalmalle.fr