

PV
CONSEIL MUNICIPAL 25 SEPTEMBRE 2024

Date de convocation 20 septembre 2024 L'an deux mil vingt-quatre, le 25 septembre à 20h00 le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Salle polyvalente des Châtaigniers en séance publique sous la présidence de Monsieur Jackie SURUT, Maire.

Date de publication 2 octobre 2024 Étaient présents : Monsieur Jackie SURUT, Maire
Madame TOUZEAU Elizabeth, Monsieur CHESNEAU Jean-Claude,
Madame GADEMER Catherine, Monsieur PETITPAIN Arnaud,
Madame PITARD Annick, adjoints
Nombre de conseillers Monsieur GENDRON Christophe, Madame PINEAU Nathalie,
Monsieur MAYER Teddy, Madame PÉRÉ Diane, Monsieur GUIET-GOMEZ Manuel, Madame JALIER Laurie, Monsieur MARCHAND Thibault, Madame DROUET Frédérique, Madame JALIER Roselyne, Monsieur GASNIER Antoine, Monsieur VERNHETTES Patrice, Madame CHÂTEAU Françoise, Monsieur CHAUVIN Gérard, Conseillers municipaux
En exercice : 23
Quorum : 12
Présents : 19

Votants : 21 Procurations : Monsieur LE GOT Jimmy donne procuration à Madame TOUZEAU Elizabeth
Monsieur CHRISTIANY Damien donne procuration à Madame CHÂTEAU Françoise

Absents : Madame DIARD Zahra
Monsieur BRUNEAU Claudy

Secrétaire : Monsieur GENDRON Christophe

QUORUM : 12

	Approbation du PV du 10 juillet 2024
Délibération n° 66-25092024	Affaires générales : centre-bourg cession des parcelles construction 26 logements à Sarthe Habitat
Délibération n° 67-25092024	Affaires générales : cession de parcelles AC 144 Zone UB (Zone urbaine périphérique) allée des Trembles, AC 111 Zone UB (Zone urbaine périphérique) allée des trembles
Délibération n° 68-25092024	Affaires générales : cession d'une parcelle AB 694 allée Ste Catherine
Délibération n° 69-25092024	Affaires générales : compte-rendu annuel 31 déc 2023 – ZAC des Hauts Champs
Délibération n° 70-25092024	Affaires financières : garantie d'emprunt financement construction logements sociaux
Délibération n° 71-25092024	Affaires financières : redevance GRDF
Délibération n° 72-25092024	Affaires générales : convention de servitude Enedis
	Questions Diverses

Début de séance 20h15

Mr le Maire fait lecture des présents et met au vote l'approbation du PV du 10 juillet 2024.
Vote à l'unanimité

Nomination d'un secrétaire de séance : Christophe Gendron

1. AFFAIRES GÉNÉRALES : CENTRE-BOURG CESSIION DES PARCELLES CONSTRUCTION 26 LOGEMENTS A SARTHE HABITAT.

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu la délibération du 2 septembre 2020 autorisant Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord avec Sarthe Habitat pour la construction de 26 logements ;

Vu l'avis donné par le service des Domaines en date du 24 octobre 2022 ;

Vu la délibération n°1 du 25 janvier 2023, adoptant le déclassement du domaine public, des parcelles concernées ;

Vu la délibération du 8 mars 2023 ;

Vu la délibération du 10 juillet 2024 ;

La délibération votée le 10 juillet 2024 basée sur un document d'arpentage du 13 décembre 2022 indiquait une superficie indicative, pour permettre dans un premier temps, la numérotation cadastrale. Or il s'avère qu'en réalité, Sarthe Habitat va acquérir moins de superficie que celle indiquée précédemment.

Les superficies des parcelles mises en vente sont les suivantes :

Parcelles	Superficies désaffectées
p AB 397	424 m ² environ
p AB 388	108 m ² environ
p AB 702	1 438 m ² environ
p AB 520	1 265 m ² environ
p AB 145	293 m ² environ
p AB 680	211 m ² environ
p AB 681	135 m ² environ
p AB 131	131 m ² environ
p AB 413	16 m ² environ
p AB 519	125 m ² environ
TOTAL	Environ 4 146 m²

p = partiel



Monsieur le Maire propose de céder ces parcelles, pour une surface cadastrale d'environ 4 146m², au

Les membres du conseil sont amenés à donner leur accord sur cette proposition et à autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à cette cession.

M. Le Maire présente à nouveau cette délibération suite à une demande de précision supplémentaire, sur la superficie du nouveau notaire de la commune.

M. VERNHETTES demande la raison de cette modification de 99 m².

M. CHESNEAU répond qu'elle se situe au niveau de l'îlot 3, « la pierre humide »

Vote à l'unanimité

2. AFFAIRES GÉNÉRALES : CESSION DE PARCELLES AC 144 ZONE UB (ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE) ALLÉE DES TREMBLES, AC 111 ZONE UB (ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE) ALLÉE DES TREMBLES

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu les articles L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune ;

Vu les articles L.2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales précisant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Considérant que les parcelles citées ne sont pas susceptibles d'être affectées utilement à un service public communal et que dans ces conditions il y a lieu de procéder à leur aliénation ;

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien établi par le service des Domaines en date du 25 mars 2024, et du 21 Août 2024 ;

Monsieur le Maire proposera à la vente ces deux parcelles, non viabilisées :

Parcelle AC 111 UB	Allée des Trembles	1 149 m ²
Parcelle AC 144 UB	Allée des Trembles	681 m ²

Au prix de 49 € HT le m².

Le Conseil Municipal est donc appelé à valider la cession des parcelles communales AC 111 (superficie d'environ 1 149 m²) et AC 144 (superficie d'environ 681m²) et d'en définir le prix de vente à minimum à hauteur de 49 € HT le m², et d'autoriser Mr le Maire ou son représentant, à proposer à la vente de ces deux parcelles par vente de gré à gré. La vente ne pourra se faire qu'à l'unique condition que l'acquéreur ait un projet de construction.

Monsieur le Maire explique que ces terrains sont destinés à accueillir la construction d'une maison intergénérationnelle. C'est un projet privé. La commune n'engagera aucun travaux.

Il propose que la délibération comporte une précision : « si la vente ne se concrétisait pas, un autre de projet de construction devra avoir un intérêt communal ». De même, en fonction du projet de remplacement, il pourrait y avoir révision du prix par rapport à celui proposé ce soir

Monsieur CHAUVIN souhaite avoir une confirmation qu'il n'y aura aucun frais supplémentaire notamment pour de la viabilisation des terrains.

M. Le Maire le confirme.

M. VERNHETTES rappelle qu'ils avaient souhaité, lors de sa précédente mandature, vendre ces mêmes terrains viabilisés à 85€, 90€ le m². Il était plus intéressant financièrement pour la commune de vendre ces terrains déjà viabilisés. $1830 \text{ m}^2 \times 85\text{€} = 155\text{k€}$ comparé à $49\text{€} \times 1830\text{m}^2 = 89\text{k€}$, soit une différence de rentrée d'argent pour la commune de 66k€, somme à laquelle il faut enlever 10k€ de frais de viabilisation. Il y a donc une diminution de rentrée d'argent pour la commune à hauteur de 56k€.

Monsieur le Maire précise qu'il était important de favoriser l'émergence de ce projet.

Actuellement la seule porte de sortie pour les personnes âgées de la commune est l'EHPAD de Montfort. Cette maison intergénérationnelle répondrait à une période intermédiaire. Il explique le concept de cette maison : au rdc il y aura des appartements pour des personnes âgées autonomes et un bâtiment proposant des services à la personne (restauration, soins, animations). Au second étage il y aura des logements étudiants avec des loyers faibles aux environs de 150 à 200€ mensuels, et ces étudiants auront la possibilité de donner de leur temps à des personnes âgées. De plus c'est une possibilité supplémentaire de donner des logements adaptés à des personnes âgées. Il a constaté que le centre-bourg avait évolué avec des constructions pénalisantes (sous-sol, escaliers) et ce projet comporte des logements de plain-pied.

Mr VERNHETTES répond que la résidence des Vergers comporte des logements de plain-pied. Et il précise à nouveau qu'il est totalement favorable avec le projet de cette maison intergénérationnelle, et répète que ce projet a été initié par son équipe.

Mme TOUZEAU rajoute que la commune participe financièrement à l'EHPAD de Montfort, et que 56 000€ n'est pas si important au regard de la contribution déjà versée.

Mme CHÂTEAU demande le montant du loyer.

M. le Maire indique qu'il sera aux alentours de 700 € mensuels.

Mme CHÂTEAU précise que ce prix correspond à un projet communal, pas privé.

Monsieur le Maire répond que le projet est identique à Coulaines

Madame Touzeau le confirme en précisant que le même couple est à l'origine des deux projets

Monsieur VERNHETTES précise à nouveau que son équipe, et en particulier Damien CHRISTIANY qui a apporté son aide pour le montage du dossier, continuera à soutenir le projet. Mais il maintient qu'il trouve dommage cette baisse de rentrée d'argent public, pour la commune de 56 000€, dans l'objectif de soutenir un projet privé.

M. CHESNEAU annonce qu'une commission des travaux va avoir lieu courant octobre.

Mr VERNHETTES est heureux de l'entendre car ils attendaient la réunion de cette commission.

Mr CHESNEAU adresse ses remerciements à Mr Guillin pour la qualité de son travail, et au vu de la base de travail laissée par l'équipe précédente, il a voulu lui laisser du temps pour préparer des devis

Il indique qu'ils proposeront pour l'assainissement deux types d'assainissement, avec des charges communales et avec des charges privées.

M. Le Maire reconnaît l'écart de recettes communales, mais il y a une volonté affirmée de garder les personnes âgées sur la commune. La ville de Coulaines a fait un choix identique récemment de faciliter la création de ce type de maison en ne cherchant pas à faire de bénéfices sur le prix de vente du terrain.

Le projet de construction est de 1 million d'€.

M. Le Maire met le projet au vote.

CONTRE 4
ABSTENTION 0
POUR 17

3. AFFAIRES GÉNÉRALES : CESSION D'UNE PARCELLE AB 694 ALLÉE STE CATHERINE

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu les articles L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune ;

Vu les articles L.2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales précisant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Considérant que les parcelles ne sont pas susceptibles d'être affectées utilement à un service public communal et que dans ces conditions il y a lieu de procéder à leur aliénation ;

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien établi par le service des Domaines en date du 25 mars 2024 ;

Monsieur le Maire proposera à la vente cette parcelle, non viabilisée :

Parcelle AB 694	Allée Ste Catherine	527m ²
-----------------	---------------------	-------------------

Au prix de 49 € HT le m².

Le Conseil Municipal est donc appelé à valider la cession des parcelles communales AB 694 d'une superficie d'environ 527m² et d'en définir le prix de vente à minimum à hauteur de 49 € HT le m², et d'autoriser Mr le Maire ou son représentant, à proposer à la vente de ces deux parcelles par vente de gré à gré. La vente ne pourra se faire qu'à l'unique condition que l'acquéreur ait un projet de construction.

M. le Maire présente la délibération.

M. VERNHETTES pense que ce terrain devrait aussi être vendu viabilisé et à un autre prix.

M. le Maire lui demande une proposition et explique que si le prix au m² est plus élevé il faudra le viabiliser. Cela ne pourra être réalisé avant 2025.

M. CHESNEAU demande à M. VERNHETTES son estimation du coût de la viabilisation.

M. VERNHETTES répond 10 000 €.

M. CHESNEAU n'est pas d'accord sur ce prix.

M. VERNHETTES rajoute ensuite que le coût de la viabilisation sera réparti sur la vente de 3 ou 4 terrains supplémentaires.

M. le Maire indique qu'à sa connaissance les projets de vente d'autres possibles terrains ne sont pas actés.

Mme CHÂTEAU se demande s'il ne faudrait pas attendre un prochain conseil pour délibérer à nouveau avec des éléments plus précis du coût de la viabilisation.

M. le Maire demande si le conseil souhaite reporter ce vote à un conseil ultérieur.

Vote à l'unanimité pour reporter ce point

4. AFFAIRES GÉNÉRALES : COMPTE-RENDU ANNUEL 31 DÉC 2023- ZAC DES HAUTS CHAMPS

Rapporteur : Monsieur le Maire

Le compte rendu est joint en annexe.

Monsieur le Maire présentera les chiffres du compte-rendu suivant :

SARINE HASLAT
168 Avenue Basse
72019 La Maye Cedex

SAINT MARS LA BRIERE
857 - "Les Hauts Champs"
ECHEANCIER AU 31 12 2023
180 L...

mise à jour le 29/02/2024

	Rapport du Bilan global prévisionnel HT	Arvanta HT	Bilan Global Mairie HT	Restes à payer 2012 à 2015	Restes à payer 2016 à 2023	Restes à payer 2021	Restes à payer 2022	Restes à payer 2023	Cumul restes au 31/12/2023	Restes à payer au 31/12/2023	2024	2025	2026 et ult- érieur	TOTAL VERIF
Frais d'études	0		0						0	0			0	0
Caractère	0		0						0	0			0	0
Assurances	1 284 135		1 284 135	0					0	1 284 135	0		0	1 284 135
Frais association	89 889	0	89 889	0					0	89 889	0		0	89 889
Travaux	3 294 000		3 294 000	0					0	3 294 000	0		0	3 294 000
Honoraires de réalisation	315 051		315 051	0					0	315 051	0		0	315 051
Honoraires Sarthe Habitat	167 885		167 885	12 000		2 000	1 000		15 000	152 885	2 000	2 000	0	167 885
Honor. Communes* Sarthe Habitat (600€/lot)	108 000		108 000	0					0	108 000	0		0	108 000
Diapers	34 000	6 531	40 531	816	880	63	63	65	1 687	38 645	200	200	0	40 531
Impôts et taxes	111 292		111 292	0					0	111 292	0		0	111 292
IVA sur Marge	826 779		826 779	0					0	826 779	0		0	826 779
Frais financiers	450 000	0	450 000	0					0	450 000	0		0	450 000
TOTAL DEPENSES	6 681 031	6 531	6 687 562	12 816	880	2 063	1 063	65	16 687	6 670 675	2 200	2 200	6 666 275	6 687 562
Ventes des lots viabilisés :	180 lots		180 lots	0 lots	0 lots	0 lots	0 lots	0 lots	0 lots	180 lots	0 lots	0 lots	0 lots	180 lots
180 lots	6 329 176	0	6 329 176	0	0				0	6 329 176	0	0	0	6 329 176
diapers	0	0	0						0	0	0	0	0	0
Participation HT	351 855		351 855	145 000	0				145 000	206 855	0	0	206 855	351 855
Produits financiers	0	12 358	12 358	3 495	2 353 03	683	1 858	3 059	12 358	0			0	12 358
TOTAL RECETTES	6 681 031	12 358	6 693 389	148 495	2 353	683	1 858	3 059	157 358	6 536 031	0	0	6 536 031	6 693 389
Solde annuel				135 679	1 473	-1 380	795	3 904	136 567		-2 200	-2 200	-130 244	
Solde cumulé				135 679	137 152	135 772	136 567	140 471	136 567		-2 200	-2 200	-130 244	
Trésorerie prévisionnelle														
Solde annuel prévisionnel			5 827	135 679	1 473	-1 380	795	3 904		-134 644	-2 200	-2 200	-130 244	
Solde cumulé prévisionnel			5 827	135 679	137 152	135 772	136 567	140 471			139 271	136 071	5 827	

Le conseil municipal sera amené à délibérer sur le compte-rendu d'activité au 31 déc. 2023, de la ZAC des Hauts-Champs.

M. le Maire informe que la ZAC risque de se transformer en lotissement suite au nouveau PLUi.

M. VERNHETTES confirme que la superficie de la zone constructible est passée de 18 à 5 hectares et qu'il faut rapidement trouver un nouveau projet pour utiliser à bon escient ces 5 hectares.

M. le Maire confirme qu'il y aura un appel vers un constructeur privé. D'autant plus que l'on peut noter un frémissement de la demande de logements dans la seconde couronne du Mans.

Vote à l'unanimité

5. AFFAIRES GÉNÉRALES : APPROBATION RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur : Monsieur le Maire

Suite au renouvellement des membres du conseil municipal, et de son installation du 10 Mai 2024, le nouveau conseil doit adopter dans les 6 mois de son installation son règlement intérieur.
Le contenu est fixé librement par le conseil municipal, dans le respect toutefois des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

M. le Maire proposera au vote le projet de règlement intérieur joint.

Reporté

6. AFFAIRES FINANCIÈRES : GARANTIE D'EMPRUNT FINANCEMENT CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX

Rapporteur : Arnaud PETITPAIN

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le Contrat de prêt N° 162446 en annexe signé entre : SARTHE HABITAT ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Article 1 :

L'assemblée délibérante de COMMUNE DE SAINT-MARS-LA-BRIÈRE (72) accorde sa garantie à hauteur de 20,00 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 598 137,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt n° 162446 constitué de 2 Ligne(s) du prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 119 627,40 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 :

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

M. Le Maire indique que si Sarthe Habitat était défaillant, la commune devra se soustraire à rembourser l'échéance, mais le risque est minime.

M. VERNHETTES confirme.

Mme CHÂTEAU, titulaire d'une procuration de M. CHRISTIANY précise qu'elle votera pour elle seule, M. CHRISTIANY ne prenant pas part au vote pour des raisons déontologiques liées à son activité professionnelle au sein de la Banque des Territoires.

Vote à l'unanimité

7. AFFAIRES FINANCIÈRES : REDEVANCE GRDF

Rapporteur : Arnaud PETITPAIN

Redevance de concession GRDF 2024

Conformément à l'article L2333-84 du code général des collectivités territoriales et au décret n°2007-606 du 25 avril 2007, relatifs aux redevances dues pour le transport et la distribution d'électricité et de gaz, le concessionnaire est tenu de s'acquitter auprès des communes des redevances dues au titre de l'occupation du domaine public.

Concernant Gaz Réseau Distribution de France (GRDF), le montant de la redevance annuelle est fixé ainsi : (Longueur des réseaux situés en domaine public communal est de 10 530 ml : $[(10530 \text{ ml} \times 0,035) + 100] \times 1,42$ (taux d'évolution de l'indice ING)) = 665 €

Il est donc proposé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à émettre le titre de recette correspondant au titre de l'année 2024 pour un montant de 665 €.

Vote à l'unanimité

8. AFFAIRES GÉNÉRALES : CONVENTION DE SERVITUDE ENEDIS

Rapporteur : Jean-Claude CHESNEAU

ENEDIS, par l'intermédiaire de son bureau d'études TOPO ETUDES, a présenté une demande de servitude pour permettre le raccordement de la parcelle AB 520 et AB 148, pour une extension BT du raccordement de l'immeuble de Sarthe Habitat (maison de santé et logements sociaux).

Il s'agit d'établir à demeure, un câble basse tension en souterrain sur environ 40 m de long et 3 m de large ainsi que ces accessoires. Le projet de convention qui détaille les conditions dans lesquelles la commune consent à cette servitude est joint en annexe.

La convention est prévue pour la durée de l'ouvrage.

Les membres du conseil seront amenés à délibérer pour :

- Autoriser la constitution de la servitude au profit d'ENEDIS sur les parcelles AB 520 et AB 148 ;
- Approuver les termes de la convention de servitude au profit d'ENEDIS telle qu'annexée ;
- Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer cette convention ainsi que tout acte s'y rapportant.

Monsieur CHESNEAU indique que la puissance du câble reliant l'immeuble mixte était insuffisante. Enedis s'est basé sur le permis d'aménager où était indiquée une puissance trop faible.

Vote à l'unanimité

QUESTIONS DIVERSES

Madame TOUZEAU informe du match d'improvisation théâtrale du 5 octobre où les élus sont fortement invités. Elle remercie également l'association des amis de Saint-Denis-du-Tertre. Elle informe sur l'ouverture de la maison médicale au 1^{er} octobre.

M. Le Maire rajoute que les emménagements des différents praticiens vont s'étaler sur le mois d'octobre.

M. CHESNEAU informe qu'une commission travaux va se réunir prochainement. La commune continue son travail sur la sécurité des hameaux avec l'aide d'ATESART.

M. le Maire rajoute qu'il a écrit également un courrier au président du conseil départemental pour l'informer des risques possibles pour les piétons. Il est dans l'attente d'un rendez-vous. Il n'hésitera pas à saisir de nouveau M. Le MENER. La gendarmerie s'est engagée à la demande de Mr le Maire, à effectuer des contrôles sur la vitesse limitée à 50 km.

M. le Maire rajoute qu'il a aussi proposé, dans le cadre du réaménagement, la construction d'un tunnel au niveau de la RD 357 et la route des Loudonneaux. Une enquête publique doit être prévue l'année prochaine. Il précise que ce point n'a pas été prévu par la communauté de communes dans le cadre du schéma directif des modes actifs.

La salle du Narais sera impraticable pendant quelques semaines suite à un dégât des eaux.

Mme CHÂTEAU demande les raisons des travaux des Loudonneaux.

M. CHESNEAU ne peut pas apporter de réponse précise, mais pense qu'il s'agit peut-être de rendort des réseaux EDF.

M. CHAUVIN s'interroge sur l'ancienne route de Ste Corneille où des gens du voyage se sont installés.

Mr CHESNEAU répond qu'il a effectivement été alerté par les riverains, et confirme que les demandes sont toujours les mêmes : eau et électricité. Il regrette les ventes des terrains systématiques par les notaires qui ne se préoccupent pas ensuite des conséquences par rapport aux riverains.

Fin de séance 21h29

Le secrétaire de séance
Christophe GENDRON



Le Maire
Jackie SURUT

