



**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU
16 NOVEMBRE 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 16 novembre à 20h30, le Conseil Municipal de la ville de MARTIGNÉ-FERCHAUD, légalement convoqué le 8 novembre 2023 s'est assemblé en mairie sous la présidence de M. Patrick HENRY, Maire

Présences : Mme Chrystelle BADOUD, M. Joseph BODIN, M. Sébastien BOUDET, Mme Véronique BRÉMOND, Mme Christelle CAILLAULT LEBLOIS, M. Johann CHEVALIER, M. Julien FRÉMONT, M. Stéphane GOSNIER, M. Patrick HENRY, M. Alain MALOEUVRE, Mme Amandine LE MOULT, M. Yves MARTIN, Mme Chantal MAZURAS, Mme Claude MONHAROUL, Mme Monique MOULIN, M. Pierre RIX

Absents/excusés : Benjamin BOIXIÈRE, M. Christophe COUPÉ, M. Yann LE GALL, Mme Stéphanie MALOEUVRE-RASTELLI, Mme Carine MARSOLLIER, Mme Carole ROINSON, Mme Catherine THOMMEROT

Procuration :

Mme Stéphanie MALOEUVRE-RASTELLI donne procuration à M. Julien FREMONT

M. Christophe COUPÉ donne procuration à Mme Monique MOULIN

M. Yann LE GALL donne procuration à Mme Christelle CAILLAULT LEBLOIS

Mme Catherine THOMMEROT donne procuration à M. Patrick HENRY

Secrétaire de séance : M. Johann CHEVALIER

Le procès-verbal du 19 octobre 2023 a été approuvé

Ordre du jour :

1 : Patrimoine communal – Cession - Vente de l'ensemble immobilier composé d'un ancien hôpital, d'un logement de fonction et d'un garage, ensemble sis 2 rue des résistants 1940 1945

2 : Patrimoine communal – Cession - Vente de la maison et du terrain sis 6 rue du Maréchal Leclerc

4 : Finances locales – Tarifs communaux 2024

5 : Finances locales – Tarifs assainissement 2024

6 : Compte-rendu de délégation de missions données au Maire – Décision DEC2023.001 relative au renouvellement de la ligne de trésorerie de la commune

7 : Temps d'échange

2023/069	Patrimoine communal – Vente de l'ensemble immobilier composé d'un ancien hôpital, d'un logement de fonction et d'un garage sis 2 rue des résistants 1940-1945
-----------------	--

Rapporteur : Patrick HENRY

Rappel de la démarche

Un inventaire du patrimoine communal bâti présenté en février 2023 a permis d'approfondir la question du devenir de certains bâtiments communaux.

Cette réflexion a notamment fait apparaître que le centre social - ancien hôpital Sainte-Marie et ex-maison du DGS - avait la particularité de ne pas être loué et d'avoir une valeur foncière relativement importante.

Lors de diverses réunions (commission finances du 27 février 2023, réunion Petites Villes de Demain du 1^{er} mars, bureau municipal du 6 mars), la cession de cet ensemble immobilier est apparue comme une priorité.

Compte tenu de la spécificité de ce bâti, il a été proposé de solliciter la société AGORASTORE, leader pour la vente par internet, des biens immobiliers des collectivités et entités publiques, pour procéder à cette cession. Cette décision a été actée par délibération n°2023/009 du 23 février 2023 par laquelle Monsieur le Maire a été autorisé à signer une convention avec cette société.

Par délibération n°2023/017 du 16 mars 2023, le conseil municipal a donné mandat à Monsieur le Maire pour engager toutes les démarches nécessaires et dépenses permettant la commercialisation de ce bien.

Sur ces bases, la société AGORASTORE a engagé la démarche de commercialisation de ce bien.

La mise à prix de départ pour cette commercialisation s'élevait à 60 000 € (49 200 € net vendeur)

Chiffres clés du résultat de la commercialisation

11 semaines de commercialisation

26 532 consultations de l'annonce

231 contacts

42 visites

Résultat des enchères

3 jours de vente

5 dossier déposés et validés

34 enchères

2 candidats ont présenté les meilleures offres et ont été retenues par la société AGORASTORE

Les offres retenues

Offre 1

Monsieur Adrien DI MARCO, Madame Laëtitia GAGNEUX, Monsieur Bruno DI MARCO et Madame Béatrice DI MARCO : Offre d'un montant de 117 967 € net vendeur (130 000 € FAI)

Le projet

Phase 1 : Rénovation du logement pour y créer 3 appartements Type et remise en état de la salle pour faire une salle de réception séminaire

Phase 2 : rénovation de la salle de réception séminaire avec création de chambre dans les combles, remplacement du mode de chauffage et rénovation énergétique (isolation et mise en place d'une pompe à chaleur)

Phase 3 : changement de destination du garage pour y créer un logement

Offre 2

Madame Katia HERVO/ Offre d'un montant de 114 338 € net vendeur (126 000 € FAI)

Le projet

Madame HERVO envisage l'acquisition de ce bien dans le but de créer 4 logements locatifs traditionnels dans la maison et 5 logements en colocation pour seniors autonomes dans l'hôpital, un concept qui a pour but de créer du lien et de briser la solitude. Ce système de colocation est donc adapté à des retraités dynamiques et autonomes qui ont envie d'expérimenter une nouvelle vie en collectivité.

Description de la colocation senior : 297m² habitables, 5 logements avec salle de bain et cuisine, espaces verts, potager partagé, espace de vie commune (cuisine, salon et salle à manger)

Ces 2 offres ont été présentées au bureau municipal du 2 octobre 2023.

Un temps d'échanges informel a ensuite eu lieu le 13 octobre 2023 entre les 2 candidats et les élus disponibles sur ce créneau, ce qui a permis de disposer d'éléments complémentaires quant aux contours et caractéristiques des projets et permettant ainsi une meilleure compréhension des 2 projets présentés.

Après étude et échanges sur les offres remises, il est proposé de retenir l'offre établie par Madame Katia HERVO pour 114 338 € net vendeur (126 000 € FAI)

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2241.1,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 19 juillet 2022 et fixant l'estimation du bien objet de la vente à 100 000 €,

Vu la délibération n°2023/009 du 23 février 2023 autorisant Monsieur le Maire à signer avec la société AGORASTORE une convention cadre immobilier

Vu ladite convention cadre immobilier signée avec la société AGORASTORE,

Vu la délibération n°2023/017 du 16 mars 2023 donnant mandat à Monsieur le Maire pour engager toutes les démarches nécessaires et dépenses permettant la commercialisation de ce bien,

Vu le mandat de cession immobilière entre la commune de MARTIGNE FERCHAUD et la société AGORASTORE intervenu le 17 mai 2023 portant sur la cession à titre exclusif du bien communal désigné comme ancien hôpital et logement de fonction sis 2 rue des résistants 1940 1945 et cadastré AB82-95-413-554-560

Considérant que la commune de MARTIGNE FERCHAUD n'a pas d'intérêt à conserver ce bien plus longtemps dans son patrimoine,

Considérant que le patrimoine de la collectivité ne saurait être figé en ce qu'il dépend des besoins et des opportunités de la collectivité

Considérant que ce bien a été proposé à la vente par voie d'enchères en ligne par AGORASTORE dans le cadre d'une consultation ayant fait l'objet d'une large publicité locale et nationale,

Considérant qu'à l'issue de la commercialisation qui s'est déroulée sur 11 semaines, 2 offres ont été retenues :

-Monsieur Adrien DI MARCO, Madame Laëticia GAGNEUX, Monsieur Bruno DI MARCO et Madame Béatrice DI MARCO : Offre d'un montant de 117 967 € net vendeur (130 000 € FAI) et

-Madame Katia HERVO/ Offre d'un montant de 114 338 € net vendeur (126 000 € FAI)

Considérant qu'après étude et échanges, le choix de la municipalité s'est porté sur l'offre à 114 338 € (126 000 € FAI) de Madame Katia HERVO (ou au profit de toute société qu'elle choisira de substituer le cas échéant), offre considérée comme étant la mieux-disante,

Considérant que, pour le cas où madame Katia HERVO entendrait renoncer à l'acquisition, la commune se réserverait la possibilité de retenir la deuxième offre aux conditions susvisées

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

19 voix pour,

1 abstention,

0 voix contre

➤ **Constate** que l'ensemble immobilier composé d'un ancien hôpital et d'un logement de fonction, sis 2 rue des résistants 1940 1945, portant la référence cadastrale AB 82-95-413-554-560, n'est plus affecté au domaine public de la commune et prononce son déclassement ;

➤ **Décide** de retenir l'offre présentée par madame Katia HERVO et accepter la cession du bien susvisé cadastré AB82-95-413-554-560 au prix de 114 338 € net vendeur (126 000 € FAI) comme étant la mieux-disante au terme de la consultation visée, ou au profit de toute société à substituer par elle ;

➤ **Dire** que les frais d'agence (AGORASTORE) qui s'élèvent à 11 662 € seront à la charge de l'acquéreur

➤ **Charge** l'étude notariale PIED-LE POUAPON, notaire à MARTIGNE FERCHAUD, de rédiger l'ensemble des actes nécessaires à cette cession

➤ **Confirme** que ces frais d'actes seront pris en charge par les acquéreurs

➤ **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout acte ou document à intervenir pour cette procédure

2023/070	Patrimoine communal – Vente de la maison et du terrain sis 6 rue du Maréchal Leclerc
-----------------	---

Rapporteur : Christelle CAILLAULT LEBLOIS

Dans le cadre de ses compétences petite enfance/enfance/jeunesse, Roche aux Fées Communauté a programmé la construction d'un équipement type micro-crèche sur la commune de Martigné-Ferchaud.

Cette programmation fait suite notamment à des réflexions qui ont abouti au constat établi d'une baisse du nombre des assistantes maternelles ces dernières années sur l'ensemble du périmètre intercommunal et à une absence de structure dédiée dans le sud du territoire.

Dans cette perspective, la commune a identifié un terrain (sur lequel est située l'ancienne maison des instituteurs) situé 6 rue du maréchal Leclerc, sur la parcelle cadastrée AD 165.

La pertinence de ce choix s'explique par plusieurs avantages :

- Présence d'un établissement scolaire
- Présence de parkings
- Proximité du centre-ville
- Présence d'un espace vert intéressant derrière l'habitation

Une partie de ce terrain est bâtie.

La maison, destinée à être déconstruite, est à usage d'habitation, édifiée en 1971, composée de 10 pièces avec 6 chambres, 1 salle à manger, 1 cuisine et 2 salles d'eau, fenêtres simple vitrage d'une surface utile cadastrale de 159m² et d'une surface utile pondérée de 195m², de catégorie cadastrale n°6, sur emprise d'environ 1 400 m² issue de la parcelle cadastrée AD 165 d'une contenance totale de 56 a 21 ca, sise 6 rue du maréchal Leclerc 35640 Martigné-Ferchaud.

Le procès-verbal de délimitation de la propriété a été dressé le 4 septembre 2023 par madame Nathalie DECAMPS, géomètre à La Guerche de Bretagne.

Le bien objet de la cession a été estimé par le service des domaines à 80 000 € (avis du 12/07/2021).

Le coût de la démolition de la maison et celui de la construction du futur équipement sera à la charge de Roche aux Fées Communauté.

Une étude de programmation devra à terme définir le fonctionnement à venir de ce lieu d'accueil attendu par tout le territoire.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2241.1,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 12 juillet 2021 fixant l'estimation du bien concerné à 80 000 €,

Considérant l'intérêt pour la commune et l'intercommunalité de créer un lieu dédié à l'accueil de la petite enfance,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

**20 voix pour,
0 abstentions,
0 voix contre**

Constate que ce bien n'est plus affecté au domaine public de la commune et prononce son déclassement ;

Décide de céder à la Communauté de Communes Roche aux Fées Communauté la maison d'habitation issue de la parcelle AD 165 pour la somme de 80 000 € ;

Charge l'étude notariale PIED-LE POUPON, notaire à MARTIGNE FERCHAUD, de rédiger l'ensemble des actes nécessaires à cette cession ;

Confirme que les frais d'actes seront pris en charge par l'acquéreur ;

Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte ou document à intervenir dans le cadre de cette vente.

2023/071	Finances locales – Tarifs communaux 2024
-----------------	---

Rapporteur : Patrick HENRY

Le conseil municipal doit fixer comme chaque année les différents tarifs appliqués par les services municipaux.

L'annexe à la présente délibération présente l'ensemble des nouveaux tarifs proposés.

Délibération

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

**20 voix pour,
0 abstentions,
0 voix contre**

Décide de fixer les tarifs publics se rapportant à l'année 2024 comme présentés en annexe.

Confirme que ces tarifs seront applicables au 1^{er} janvier 2024.

Rapporteur : Patrick HENRY

Dans le cadre de la facturation des consommations d'eau, AQUALIA demande aux collectivités de fixer, avant le 31 décembre 2023, les tarifs applicables pour 2024.

En 2022, pour une application sur l'année 2023, il a été décidé de fixer le montant de la taxe proportionnelle à 2,30 €/m³ et d'établir celui de la part fixe à 30 €.

La taxe d'assainissement

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant	127 981 €	130 810 €	124 601 €	126 040 €	150 946 €	133 181 €	145 344 €	NC

Pour rappel : Les taux votés

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Part fixe (H.T.)	22,00 €	22,00 €	24,00 €	26,00 €	28,00 €	30,00 €
Part proportionnelle (par m ³ , en H.T.)	2,10 €	2,10 €	2,10 €	2,10 €	2,20 €	2,30 €

La partie variable est déterminée en fonction du volume d'eau prélevé par l'utilisateur sur le réseau public de distribution ou sur toute autre source, dont l'usage génère le rejet d'une eau usée collectée par le service d'assainissement.

La partie fixe est calculée pour couvrir tout ou partie des charges fixes du service d'assainissement.

Délibération

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

**20 voix pour,
0 abstentions,
0 voix contre**

Décide de fixer la part fixe à 32 € HT.

Décide de fixer la part proportionnelle à 2,40 € HT/m³.

Transmet la présente délibération à la société AQUALIA pour une application au 1er janvier 2024.

Le secrétaire,
Johann Chevalier

Le Maire,
Patrick Henry