

DATE DE CONVOCATION : 04/02/2022

CONSEILLERS EN EXERCICE : 27

PRESENT(S) : Norbert SAULNIER, Yannick TRINQUART, Patricia PERSAIS, Olivier TORTELIER, Loïc HERVOIR, Marie-Hélène AUBREE, Bruno LEROY, Yannick GOUGEON, Nathalie BLOMMAERT, Gwenaëlle FAURE, Sylvie AGAESSE, Karine CHEVALIER, Christophe LERAY, Florence GOURMELEN, Fabrice GAUBERT.

PROCURATION(S) : Nathalie BERTHO donne pouvoir à Norbert SAULNIER, Laurent KERIVEL donne pouvoir à Yannick TRINQUART, Jean-Marie LANGE donne pouvoir à Patricia PERSAIS, Nathalie DREAN donne pouvoir à Bruno LEROY, Mickaël TANGUY donne pouvoir à Loïc HERVOIR, Aurélie SAULNIER donne pouvoir à Yannick GOUGEON, Géraldine TRONCA donne pouvoir à Marie-Hélène AUBREE, Martine BOUGAULT donne pouvoir à Fabrice GAUBERT.

ABSENT(S) ou EXCUSE(S) : Ronan GUIBERT, Fabienne HEMERY, Jean-François PLAIN, Magali POISSON-VANNIER

SECRETAIRE DE SEANCE : Loïc HERVOIR

Avant l'ouverture de la séance du Conseil municipal, le Maire remercie l'ensemble des élus présents à cette nouvelle séance, excuse les élus absents, et vérifie le quorum.

L'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) précise qu'au début de chacune de ses séances, le conseil municipal nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. Il peut adjoindre à ce ou ces secrétaires des auxiliaires, pris en dehors de ses membres, qui assistent aux séances mais sans participer aux délibérations.

M. le Maire propose de désigner Loïc HERVOIR pour assurer le secrétariat de séance. Loïc HERVOIR est désigné(e) à l'unanimité.

M. le Maire propose d'approuver le compte rendu de la séance du 24 janvier 2022. Le compte rendu est approuvé à l'unanimité.

Ordre du jour

SEANCE PUBLIQUE

MAISON DE SANTÉ

01 - Modification de l'emprunt

02 - Etat de division de l'immeuble et règlement de copropriété

03 - Vente d'un cabinet médical

Baux professionnels pour les cabinets médicaux (*reporté*)

SEANCE PRIVEE

PREPARATION BUDGETAIRE

Plan Pluriannuel d'Investissement

Présentation investissements 2022

M. le Maire rappelle à l'assemblée la délibération n°2022.01.009 du 24 janvier dernier, par laquelle le Conseil municipal a approuvé la souscription d'un emprunt d'un montant de 850 000 € pour le budget annexe Maison de santé auprès du Crédit Agricole afin de financer les travaux de construction de la Maison de santé.

Il explique que 2 professionnels de santé ont précisé, depuis cette séance, qu'ils ne souhaitent plus acheter leur cabinet dans l'immédiat, mais privilégiaient désormais la location. En conséquence, la Commune n'est amenée à ne vendre qu'un cabinet médical et non 3. Ainsi, il convient de réévaluer le montant de la souscription d'emprunt à 1 000 000 €, suivant la présentation budgétaire réalisée en séance et annexée.

M. le Maire expose les deux propositions distinctes au conseil municipal :

- soit la souscription d'1 prêt de 1.000.000 € sur 18 ans à taux fixe
- soit la souscription d'1 prêt de 750.000 € sur 18 ans à taux fixe, et celle d'un second prêt de 250.000 € sur 5 ans à taux variable.

Il propose au Conseil d'opter pour la 2nde proposition, qui permettrait un remboursement rapide voire anticipé des annuités restantes, en cas de vente des 2 cellules aux professionnels de santé, octroyant une trésorerie supplémentaire à moyen terme à la Commune.

Vu le CGCT, notamment l'article L.2121-29,

Vu le budget communal,

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

- DECIDE d'annuler sa décision n°2022.01.009 du 24 janvier relative à la souscription d'un emprunt de 850 000 €, auprès du Crédit Agricole, pour la maison de santé ;
- APPROUVE la souscription de 2 emprunts, pour le budget annexe Maison de santé, auprès du Crédit Agricole, avec les modalités suivantes :

- **1^{er} emprunt :**

Montant : 750.000 euros

Durée : 18 ans

Taux fixe

Taux : 0,96%

Périodicités trimestrielles

Amortissement à capital constant

Remboursement anticipé possible à chaque échéance contre le paiement d'une indemnité sur le capital remboursé par anticipation

- **2nd emprunt :**

Montant : 250.000 €

Durée : 5 ans

Taux révisable, suivant Euribor 3 mois journalier non flooré + marge de 0,75%

Périodicités trimestrielles

Amortissement à capital constant

Remboursement anticipé possible à chaque échéance sans indemnité

- S'ENGAGE, au nom de la Commune, à inscrire en priorité chaque année en dépenses obligatoires à son budget annexe « Maison de Santé » les sommes nécessaires au remboursement des échéances,
- S'ENGAGE pendant toute la durée des 2 emprunts, à créer et mettre en recouvrement les impositions nécessaires pour assurer le paiement des dites échéances,
- AUTORISE le Maire à signer les contrats de prêt et l'acceptation de toutes les conditions de remboursement qui y sont insérées, ainsi que tous documents nécessaires.

M. le Maire rappelle au Conseil municipal que les travaux, sous maîtrise d'ouvrage communale, de construction de la Maison de santé située 21 rue de Lampâtre, sont à présent achevés, et que la mise en service de l'équipement est programmée pour le 01/03/2022. Sur les 13 structures professionnelles devant intégrer l'équipement (médecins, infirmiers, orthophonistes, etc.), l'une d'entre elles a fait part par écrit à la Commune de son souhait d'acquérir un cabinet. La répartition de la propriété entre plusieurs personnes morales ou physiques implique la création d'une copropriété.

La Commune a déjà chargé le cabinet de géomètres experts QUARTA de procéder à la rédaction de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. Le Cabinet a ainsi organisé en lots la copropriété, tel que précisé au projet

d'état descriptif de division joint à la présente délibération. Le projet de règlement de copropriété détaille entre autres la destination de l'immeuble, les parties privatives et communes et leurs usages, la répartition des charges, l'administration de la copropriété et les conditions de mutation.

Le règlement de copropriété sera publié au bureau du service de la publicité foncière, par les soins du notaire désigné par la Commune. M. le Maire propose de nommer Maître PINGUET en tant que notaire chargé de l'enregistrement de l'état descriptif de division auprès du service de publicité foncière. Cela implique qu'il soit également chargé de la rédaction des actes authentiques de vente.

La copropriété devra être immatriculée au registre d'immatriculation des syndicats des copropriétaires dans les conditions fixées aux articles L.711-1 et suivants et R.711-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Il est proposé au Conseil d'approuver l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de la maison de santé, et de nommer les représentants de la Commune auprès du syndicat de copropriété.

Vu le CGCT,

Vu le Code de la Construction et de l'habitation,

Vu le budget communal,

Vu les protocoles d'accord signés avec les professionnels de santé en date du 20 septembre 2021,

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

- APPROUVE l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de la maison de santé, présenté en séance,
- CHARGE l'étude de Maître PINGUET de l'enregistrement de l'état descriptif de division auprès du service de publicité foncière, et de la rédaction des actes authentiques de vente.
- DESIGNER les représentants titulaire et suppléant de la Commune auprès de l'assemblée générale de copropriété de la maison de santé, à savoir Bruno LEROY, titulaire, Norbert SAULNIER, suppléant

Finances

2022.02.003 MAISON DE SANTE – VENTE D'UN CABINET MEDICAL A LA SCI BOGAERT MONGES

M. le Maire rappelle au Conseil municipal que sur les 13 structures professionnelles devant intégrer la Maison de santé, construite par la Commune, l'une d'entre elles, le cabinet de Podologie de Madame Aurore MONGES, a fait part par écrit de son souhait d'acquérir un cabinet à la Commune, laquelle lui a adressé une offre d'achat.

M. le Maire présente le détail du bien proposé à la vente :

Il se compose du lot n°8 de la copropriété, au rez-de-chaussée, constitué d'un local d'activité professionnelles identifié par le constructeur sous les références B8/B9. Il se compose d'un espace accueil/travail desservant un atelier. Il est desservi par le hall d'entrée et le couloir Ci2 communs. Il est situé au sud du couloir commun, le plus à l'est du bâtiment. Il a une surface réelle de 35,20 m² (certificats Carrez signés par le cabinet Quarta le 13/01/2022).

Ce lot n°8 représente 83/1000^e des parties communes générales.

Le bien cédé comprend également :

- la moitié indivise du lot 9, composé d'une salle d'attente identifiée sous la référence A3, d'une surface de 5,3 m², représentant 12/1000^e des parties communes générales
- la moitié indivise du lot 19, constituant des sanitaires identifiés par le constructeur sous la référence Sa 4, d'une surface de 4,4 m², représentant 10/1000^e des parties générales

Le prix de cession défini par le Conseil municipal par délibération n°2021.08.002 du 30/08/2021, inscrit dans le protocole signé par la professionnelle le 20/09/2021, est de 3.400 € /m² net acquéreur. L'assiette de calcul du prix repose sur une surface pondérée par la quote-part de copropriété, soit 55 m², donnant un prix de vente de 187.000 € net acquéreur.

L'avis des Domaines du 28/01/2022 a établi une valeur vénale basée, a minima, sur 3.100 € TTC/m², avec une marge de négociation de 10%.

M. le Maire rappelle que la Commune a déterminé le prix de vente sur la base d'un équilibre financier de l'opération de construction de la maison de santé, établi sur 20 ans environ (voir annexe à la délibération n°2022.02.001). Le budget relatif à la maison de santé est un budget annexe, ayant vocation à ne pas dépendre du budget principal de la Commune. Ainsi, M. le Maire propose au Conseil municipal de céder le bien (lot 8 et la moitié indivise des lots 9 et 19) pour un prix de 187.000 € hors taxe. Ce prix s'entend comme net pour l'acquéreur : la Commune sera redevable de la TVA sur cette vente.

M. le Maire propose que la rédaction de l'acte authentique soit confiée à Me PINGUET, notaire à GOVEN, chargé de l'enregistrement de l'état descriptif de division de la copropriété.

Il précise que les frais d'acte authentique, et de l'éventuel compromis de vente, seront à charge de l'acquéreur.

Conformément à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété de la maison de santé, et considérant la demande d'acquisition de la SCI BOGAËRT MONGES (cabinet de podologie de Mme Aurore AUTRET MONGES), il est proposé au Conseil d'approuver la vente du cabinet médical selon les modalités pré-exposées.

Vu le CGCT,

Vu le Code de la Construction et de l'habitation,

Vu le budget communal annexe « maison de santé »,

Vu la délibération n°2021-08-002 du 30/08/2021,

Vu le protocole d'accord signé avec les professionnels de santé en date du 20/09/2021,

Vu l'avis des Domaines en date du 28/01/2022,

Vu l'état descriptif de division de l'immeuble et le règlement de copropriété,

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

- AUTORISE la vente à la SCI Bogaërt MONGES (cabinet de podologie) du lot n°8, d'une surface de plancher de 35,20 m², représentant 83/1000^e de la copropriété Maison de santé, et comprenant la moitié des lots indivis 19 et 9, d'une surface de plancher respective de 4,4 et 5,3 m², pour un prix total de 187.000 € net acquéreur ; La Commune sera redevable de la TVA au taux de 20% ;
- DESIGNE Maître PINGUET, notaire à Goven, afin de rédiger l'acte authentique de vente ;
- DIT que les frais de rédaction de l'acte authentique, et de l'éventuel compromis de vente, seront à la charge de l'acquéreur ;
- AUTORISE le Maire à signer l'acte de vente et tout document se rapportant à cette décision, y compris un éventuel compromis de vente.

Finances

MAISON DE SANTE – BAUX PROFESSIONNELS POUR 12 CABINETS MEDICAUX

M. le Maire rappelle au Conseil municipal le projet communal de construction d'une maison de santé située 21, rue de Lampâtre, à Goven. Les travaux étant achevés, la mise en service de l'équipement est programmée pour le 01/03/2022. Sur les 13 cellules médicales construites à l'intérieur du bâtiment, 12 sont destinées à la location pour un usage professionnel, suite à la signature des protocoles d'accord entre la Commune et les professionnels de santé.

Ces 12 cabinets seront occupés par des professionnels membres d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP), personne morale conforme aux dispositions de l'article L. 6323-3 du Code de la Santé Publique

Il est proposé la passation de baux professionnels entre chaque professionnel preneur et la Commune.

Ces baux sont établis pour une durée de 6 ans, à compter du 01.03.2022, et sont reconduits tacitement pour une nouvelle durée de 6 années, à défaut de congé notifié selon les règles prévues au bail.

Seront annexés aux baux les états des lieux établis au plus tard lors de l'entrée en jouissance, contradictoirement ou par huissier de justice.

Le détail du montant des loyers a été adressé aux conseillers. Il est assis sur un prix de location de 11,80 € / m² de surface pondérée. Le loyer n'est pas assujéti à la TVA à ce jour. Une caution correspondant à 1 mois de loyer va être demandée. En complément du loyer, les preneurs devront payer la quote-part des charges relatives à l'entretien des parties communes. Le loyer sera révisable au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE.

M. le Maire indique au conseil municipal qu'il sera invité, après retour des professionnels de santé, à valider la conclusion d'un bail professionnel avec chacun des professionnels concernés – ou personnes morales correspondantes.

Vu le Code de la Construction et de l'habitation,

Vu le budget communal annexe « maison de santé »,

Vu la délibération n°2021-08-002 du 30/08/2021,

Vu le protocole d'accord signé avec les professionnels de santé en date du 20 septembre 2021,

Vu l'état descriptif de division de l'immeuble et le règlement de copropriété,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, (☐ à l'unanimité, ☐voix pour, ☐voix contre, ☐ abstentions) :

- VALIDE la conclusion d'un bail professionnel avec chacun des 12 professionnels de santé souhaitant louer un cabinet médical dont la Commune est propriétaire, au sein de la maison de santé de Goven ;
- AUTORISE le Maire à signer les baux professionnels et tout document se rapportant à cette décision.

Ce point est ajourné.

La séance est levée à 20h08.