



Procès-verbal du Conseil municipal du 14 mars 2023 - 19h

PROCES VERBAL DEFINITIF

L'an deux mil vingt-trois, le quatorze mars à dix-neuf heures, les membres du Conseil municipal, convoqués en urgence le 10 mars 2023 en vertu de l'article L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis à la mairie, en séance extraordinaire, sous la présidence de M. Jean Claude MOSER, Maire.

Étaient présents : MOSER Jean Claude, REDUREAU Maryse, BONRAISIN Michèle, PROUST Patrick, HUART Valérie, TRONCHET Bernard, CHAUVIN Catherine, BLONDEAU Fabien (arrivée 19h27), DELAITE Stéphane, MELOT Pierre, BODET Marie, TENCE Catherine, DEROUET Jean-René, LEGRAND Jean-Yves (arrivée 19h43), JEGOU Fabrice, BARBIER Mathieu, DELBRUEL Virginie.

Procurations : ANQUETIL Béatrice, procuration donnée à JEGOU Fabrice

Absences : HERON Carine

Secrétaire de séance : REDUREAU Maryse

Convocation et affichage : 10/03/23 - Conseillers en exercice : 19 - Présents : 17 - Votants : 18

2023/008 – Validation du caractère d'urgence de la convocation du conseil municipal

M. le Maire rappelle que l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que dans les communes de moins de 3 500 habitants le délai de convocation du Conseil Municipal est fixé à trois jours francs au moins avant le jour de la réunion. En cas d'urgence, le délai peut toutefois être abrégé par le Maire sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc.

Le Maire doit rendre compte dès l'ouverture de la séance au Conseil Municipal, qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

En application desdites dispositions, une convocation du Conseil Municipal en urgence a été envoyée en date du 10 mars 2023, soit deux jours francs (samedi 11 et lundi 13) avant la séance extraordinaire du 14 mars 2023.

M. le Maire explique que l'urgence de cette réunion tient à la vente / acquisition de la parcelle n°58 rue de la charmille, suite à l'arrêt de l'activité commerciale sur la parcelle. La parcelle a été mise en vente (et visible dans plusieurs agences et sur sites internet) à 450 000€.

Le Maire souhaite faire acquisition de ce bien pour y intégrer des services (maison paramédical) et / ou dans un programme global de résidences seniors.

M. le Maire indique que les différents moyens d'acquisition de la parcelle seront présentés dès le présent vote sur l'urgence de la réunion effectué.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité, valide la procédure d'urgence de convocation du Conseil Municipal.

Chaque conseiller municipal ayant reçu un exemplaire du procès-verbal provisoire et publié de la séance précédente, les grandes lignes du dernier conseil municipal sont rappelées.

M. le Maire demande à l'Assemblée si des élus souhaitent annoter ledit procès-verbal avant d'en arrêter la forme définitive. Adoption du PV.

2023/009 – Signature de la convention de portage EPFL MAYENNE-SARTHE

2023/010 - Signature de la convention avec le CAUE concernant la réflexion sur le devenir urbain d'une parcelle située en cœur de ville

2023/011 – Délégation droit de préemption à l'EPFL MAYENNE-SARTHE

2023/012 – Autorisation acquisition à l'amiable d'un bien immobilier (parcelle AA 66)

Au 31 décembre 2022, suite au départ en retraite de son dirigeant, l'entreprise SAINTOT SARL a fermé. A la suite de quoi, la parcelle cadastrée AA 66 et située rue de la charmille a été mise en vente à 450 000€ hors frais d'agence.

Il s'agit d'une parcelle cadastrée AA 66, zone PLU UC pour 249m² (le long de l'église), ainsi que zone PLU UP pour les 2 298m² restant de la parcelle. La parcelle comporte 1 maison d'habitation de 150m², un local commercial "hangar" ainsi qu'une dépendance de surface exacte inconnue.

Le Maire rappelle qu'en 2008, la municipalité avait déjà tenté de procéder à un compromis avec les vendeurs concernant le morceau de parcelle le long de l'église, afin de la désenclaver. Malheureusement, rien n'avait abouti.

La commune est fortement intéressée par l'acquisition de cette parcelle, en plein centre bourg afin d'y accueillir un projet de logements d'une résidence seniors et intégrant éventuellement une maison de services paramédicale.

Le bien a été mis en vente à 450 000€ mais actuellement, une offre à 430 000€ a été faite, et acceptée par les vendeurs. Nous sommes déjà en phase d'acquisition, ce qui annule la possibilité pour la collectivité de faire une contre offre (acquisition à l'amiable). La seule opportunité qu'il reste, si toutefois l'acheteur ne se dédit pas, est de préempter le bien.

Afin de mener à bien ce projet, la commune ne souhaite pas imputer le cout de l'acquisition au budget de cette année 2023 mais souhaite confier l'acquisition foncière à l'établissement public foncier local MAYENNE-SARTHE pour son compte, le temps de monter précisément le projet. L'EPFL peut porter le projet de 2 à 8 ans. A la fin de la période choisie (entre 2 et 8 ans), l'EPFL revend le bien à la mairie au prix du capital initial (à la différence des établissements privés qui appliquent des intérêts financiers). Seul le cout des intérêts annuels reste à la charge de la commune le temps du portage.

A savoir que l'Etat a mis en place un nouveau « fonds vert » (remplaçant le « fonds friche »), ouvrant droit à des subventions pour ce type de projet. La commune pourra donc inscrire le projet au titre du dispositif « fonds vert » dès la fin du portage du bien par l'EPFL. (Montant de la subvention inconnu).

Afin que l'acquisition se fasse, il convient d'autoriser l'intervention de l'EPFL sur le périmètre du bien cadastré AA 66, concernant les actions suivantes :

- négociation foncière, le cas échéant ;
- acquisition foncière par tous moyens ;
- portage foncier ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la commune ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études

*** Après en avoir délibéré, l'Assemblée autorise, à l'unanimité, le Maire à signer la convention de portage et de mise à disposition pour la commune de Saint Pavace, pour le projet d'aménagement urbain (parcelle AA 66).**

M. BARBIER remarque que l'offre faite par un acheteur et acceptée par le vendeur fige l'opération. Il demande donc des précisions sur la stratégie de la commune, car si l'acheteur actuel va au bout de son opération, la réunion de ce soir n'aura servi à rien.

M. le Maire indique que si effectivement l'acheteur ne souhaite pas se retirer, la seule possibilité offerte à la mairie pour acquérir le bien sera de faire jouer son droit de préemption. En revanche, si l'acquéreur actuel se dédit (pour une raison financière ou toute autre raison), alors la mairie pourra faire une offre et acquérir à l'amiable le bien.

M. BARBIER souhaite connaître le délai d'exercice de la préemption : **Mme CHAUVIN** indique que la mairie dispose de 2 mois à compter de la date de réception du document du notaire (document envoyé à la signature du compromis). De plus, la préemption ne sera pas faite par la mairie elle-même, mais par l'établissement EPFL, via délégation du droit de préemption.

Mme DELBRUEL indique que deux mois n'est pas beaucoup de temps, car il faut monter un dossier complet pour justifier de l'utilisation du droit de préemption.

M. JEGOU souhaite savoir qui est responsable de juger la validité de l'exercice du droit de préemption : quel organisme / service est en charge de l'examen du dossier monté par la mairie (ou l'EPFL si délégation du droit de préemption), et quels sont les critères. On lui indique que ce sont les services de l'Etat qui instruisent le dossier. Le droit de préemption peut être exercé notamment dans l'une des conditions détaillées dans l'article L300-1 du Code de l'urbanisme : réalisation d'un projet de développement urbain, politique locale d'habitation sur le territoire de la ville, extension ou accueil des activités économiques (commerces ou petits artisans), installation des équipements collectifs... Le projet doit être abouti afin de pouvoir justifier de son intérêt général et donc justifier l'usage de la préemption. En cela, une étude de faisabilité seule ne sera pas suffisante.

M. MELOT rappelle aux élus qu'en plus de l'étude de faisabilité du CAUE, le dossier sera complété des documents de 2008 sur la tentative de désenclavement de l'église ainsi que tous les documents concernant l'espace de services, qui serait délocalisé au sein de la maison d'habitation de la parcelle.

M. JEGOU s'étonne de pouvoir reprendre les documents de travail de l'espace de service, car il ne s'agit pas du même lieu, ni du même projet. Initialement, il s'agissait d'une création de bâtiment et non pas d'une réhabilitation.

M. le Maire indique que M. BONIFAIT avait eu des contacts avec les propriétaires de la parcelle AA 66, et qu'il existe des écrits et dossiers à ce sujet, qui seront ajoutés au dossier.

M. JEGOU indique que ce projet de résidence seniors était un projet de la campagne de l'ancienne équipe municipale, d'où les contacts pris par l'ancien maire M. BONIFAIT. Les élus s'accordent sur l'importance de ne pas laisser passer l'opportunité d'acquérir ce terrain.

Mme DELBRUEL souhaite savoir si les élus de la majorité ont pour projet de continuer le projet de l'espace de service. **Le Maire** indique que oui, la maison de services (paramédicale uniquement) sera intégrée dans le projet de réaménagement de l'indivision SAINTOT.

Mme DELBRUEL interroge alors le Maire sur la possibilité de faire un tel projet. Dans la mesure où à l'époque une équipe de techniciens de l'ARS s'étaient déplacés sur site afin de rendre un avis sur le projet de construction de maison de services, et que l'avis rendu était : projet réalisable, viable, mais sans subvention possible car la compétence est intercommunale.

Mme REDUREAU répond qu'un avis contraire a été donné par les services de la préfecture, suite à une réunion avec le service du contrôle de légalité, sollicitée en décembre 2022 par M. MOSER et ses adjoints. Une réponse est attendue depuis décembre, afin d'avoir une trace écrite de cette position.

Mme DELBRUEL demande alors comme les élus comptent reprendre le projet de maison de service, si l'avis rendu sur la faisabilité du projet est négatif.

Mme REDUREAU indique que le projet est réalisable à la seule condition qu'il s'agisse d'un « espace de services paramédical », et non pas un espace de santé.

Mme DELBRUEL demande si un médecin est autorisé à s'installer dans un « espace de service paramédical ».

Mme REDUREAU indique qu'il s'agit justement de la question principale dont dépend le projet.

Mme DELBRUEL rappelle à l'assemblée que dès le mois de juin, il n'y aura plus de médecin sur Saint Pavace, et que l'urgence ne semble pas être sur les services paramédicaux mais plutôt sur l'offre médicale.

Deux options s'offrent à la collectivité pour acquérir le bien en question :

1. Le droit de préemption (DPU) : offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général.

Le périmètre du droit de préemption en vigueur sur Saint Pavace est celui défini par la délibération n°2017/042 du 19 octobre 2017, c'est-à-dire le nouveau périmètre des zones UC, UP, UPb, UPe, UA, UE, AUh, AUe et AU du plan local d'urbanisme révision n°3.

La parcelle AA 66 ici en question est en zonage UC, ce qui rend possible le recours à l'usage du droit de préemption. Cependant, pour utiliser le droit de préemption la commune doit d'une part justifier d'un projet d'aménagement abouti et justifier de l'impossibilité de réaliser le projet sans exercer son droit de préemption.

A l'heure actuelle, le dossier de préemption est justifié de l'intérêt général par :

- des documents datant de 2008 concernant le projet de désenclavement de l'église (parcelle de 249m² limitrophe au bâtiment)
- tous les travaux d'étude et documents existants concernant le projet d'espace de service paramédical (projet à l'étude depuis 2020), qu'il est projeté de créer au sein de la maison d'habitation existante (une rénovation du logement existant est donc à envisager)
- la création d'un parc de logements d'habitations indépendants « résidence seniors ». Ce projet est d'une part animée par la volonté d'émergence de création de liens intergénérationnels (avec les enfants de l'école publique, située à 150 mètres de la parcelle mais aussi via les animations culturelles existantes salle Sainte Anne, située à 50 mètres) et d'autre part pour une mise en cohérence avec les règles urbanistiques actuelles de densifications et conformément aux prescriptions du PADD du PLU imposant 15 logements à l'hectare dans l'enveloppe urbaine.

Cependant, afin de lier tous ces axes au sein d'un même projet cohérent et concret, il est proposé à l'Assemblée d'autoriser le Maire la signature d'une convention d'accompagnement de réflexion portant sur le devenir urbain de la parcelle située en cœur de ville, avec le CAUE.

Mme DELBRUEL demande si le Maire est au courant du projet envisagé par l'acheteur sur le terrain. Il existe une possibilité que le projet de l'acheteur coïncide avec celui de la collectivité : ainsi, il n'y aura plus besoin de préempter, mais simplement de laisser faire l'investisseur privé. **M. le Maire** indique ne pas connaître l'identité de l'acquéreur.

M. BARBIER demande quand l'étude de faisabilité du CAUE sera rendue, compte tenu du délai de 2 mois pour faire valoir le droit de préemption. **M. le Maire** indique qu'il faut un minimum de quelques mois. Il faut compter environ 6 mois, sans savoir exactement quand.

Les élus s'accordent à dire que le délai est assez long compte tenu de l'urgence de la situation, et qu'il convient de se rapprocher du CAUE afin de voir si le dossier peu, à titre exceptionnel, être traité plus rapidement.

M. DELAITE souhaite savoir si au sein de la convention du CAUE, une date est déjà précisée. Ce qui n'est pas le cas. **M. DELAITE** propose, si le CAUE refuse d'ajouter un article précisant la date de rendu de l'étude de faisabilité (maximum dans les 2 mois et non pas 6 mois), que la commune ait un « plan B » : c'est à dire faire faire une étude de faisabilité par un autre prestataire privé, qui serait plus rapide.

Mme TENCE est d'avis de solliciter un autre prestataire pour réaliser l'étude, qui serait plus rapide.

Mme DELBRUEL demande si la commune aurait pu lancer une étude de faisabilité avant cette date, ou bien si la commune devait également attendre l'avis des domaines. **M. le Maire** indique que l'étude de faisabilité était possible avant l'avis des domaines, mais que le projet n'était pas assez avancé et qu'il y avait une incertitude sur la vente de la parcelle à la date du départ en retraite de M. SAINTOT.

Mme DELBRUEL souhaite connaître le montage financier du projet : l'EPFL porte l'acquisition foncière ainsi que les travaux de réhabilitation ou bien la commune doit inscrire dès le budget 2023 une somme pour prendre en charge le coût des travaux ? Ces travaux ont-ils été chiffrés, afin de les inscrire dans le budget primitif ? Même si Mme DELBRUEL est tout à fait d'accord sur l'importance de la maîtrise foncière ainsi que des projets dont il est question, elle souhaite avoir les conséquences financières sur le budget communal.

M. le Maire indique que le projet en question est une simple maîtrise foncière. C'est-à-dire que la commune acquiert le bien afin de trouver un investisseur privé capable de respecter les volontés de la commune sur l'aménagement de la parcelle, afin de lui revendre. La commune pourrait également être partenaire de l'entreprise d'aménagement, en restant propriétaire du foncier.

M. MELOT indique que la seconde proposition, où la commune est partenaire, est la meilleure solution pour récupérer de l'argent, plutôt que de faire bénéficier une entreprise privée des retombées économiques du projet.

M. PROUST est plutôt d'avis de se limiter à une maîtrise foncière uniquement. Il indique que d'une manière ou d'une autre, peu importe le projet (espace de santé ou résidence seniors), la commune aura des retombées financières directes ou indirectes.

*** Après en avoir délibéré, l'Assemblée autorise, à l'unanimité, le Maire à signer la convention concernant le projet décrit ci-dessus avec le CAUE.**

*** Après en avoir délibéré, l'Assemblée autorise, à l'unanimité, le Maire à déléguer le droit de préemption à l'établissement public foncier MAYENNE-SARTHE**

2. L'acquisition à l'amiable : le Code général de la propriété des personnes publiques énonce que les acquisitions immobilières des personnes publiques se réalisent selon les formes du droit civil (CGPPP, art. L1111-1). Les acquisitions opérées sont néanmoins soumises à l'avis du service des domaines (articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du CGCT).

Monsieur le Maire indique avoir eu une réunion de travail lundi 20 février, avec la directrice du CAUE, Mme LEVRARD ainsi que deux techniciens de l'établissement public foncier local Mayenne-Sarthe (EPFL), qui a pour mission d'accompagner les communes et les intercommunalités dans leurs besoins fonciers : acquisition, ingénierie, négociation, préemption, etc.

Une demande d'avis de consultation du Domaine a été déposée par la mairie le 29 décembre 2022. Une réponse a été donnée par le pôle d'évaluations domaniales le 7 mars, avec une estimation de la valeur à 429 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

M. BARBIER souhaite savoir ce que veut dire « marge appréciation de 15% » : est-ce une marge supérieure et inférieure au prix estimé, ou bien uniquement inférieure. **M. le Maire** indique qu'il s'agit d'une marge uniquement inférieure. Cependant, la proposition d'offre ainsi que l'estimation des domaines n'ont que 1 000€ d'écart, ce qui est très facilement justifiable.

Pendant la phase de pourparlers avec le vendeur, la collectivité ne peut pas confirmer son intention d'acquérir avant qu'une délibération ne soit venue entériner cette acquisition. **M. le Maire** a rencontré M. SAINTOT, qui à l'époque n'avait reçu aucune offre. Entre temps (le temps de recevoir l'avis des

domaines le 7 mars), une proposition d'offre négociée à 430 000€ a été faite et acceptée par les vendeurs. M. le Maire regrette que les vendeurs n'aient pas pris contact avec la mairie pour l'informer de la proposition d'achat, sachant l'intérêt qu'elle y portait. Le conseil municipal de ce soir intervient donc trop tard pour faire une contre offre à un prix supérieur.

Monsieur le Maire demande donc à l'assemblée de se prononcer sur cette offre, sachant que les services de France Domaine, qu'il a sollicité, estime cette parcelle à 429 000€, avec marge d'appréciation à 15%. **Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :**

- **Donne son accord et autorise Monsieur le Maire à faire une proposition d'achat de cette parcelle AA n°66 d'une surface de 2 547 m² au prix de 430 000€ (avec 20 000€ de frais d'agence)**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier d'acquisition de la parcelle AA n°66.**

Question diverses :

M. BLONDEAU demande à ce que les invitations et convocations envoyées par la mairie soient accompagnées d'une invitation électronique sur l'agenda en ligne. Proposition acceptée.

M. DEROUET demande à ce que les élus soient tenus au courant régulièrement des avancées du dossier, par mails (pas de réunion systématique). **Le Maire** indique que les élus seront tenus au courant par mail.

M. BLONDEAU souhaite savoir si le Maire a eu des informations concernant les nombreux cambriolages qui ont eu lieu sur St Pavace et communes alentours ces dernières semaines (vacances scolaires de février). **M. le Maire** a des contacts réguliers avec la gendarmerie, mais pas d'informations confidentielles.

M. BLONDEAU indique qu'avec les peu d'accès à la commune de St Pavace (seulement 3 accès), il serait peut être opportun d'installer des caméras de surveillance à chaque accès de la commune, sachant que ces installations sont bien souvent subventionnées.

M. JEGOU sollicite le Maire pour savoir s'il existe une obligation sur l'installation de clôture autour des forages ou même bassins de rétention : l'infrastructure des coteaux du breuil n'étant pas clôturée représente un danger pour les plus jeunes. **Le Maire** indique que pour les forages, Le Mans Métropole s'est engagée à la remettre en état.

M. BLONDEAU indique que la rétrocession voirie du lotissement des coteaux du breuil est prévue à l'ordre du jour du prochain conseil municipal : il faut s'assurer que le bassin de rétention est conforme ou bien toujours en litige (sous dimensionné, travaux de reprise à prévoir). **M. le Maire** assure qu'il n'y a aucune obligation de clore le bassin de rétention. Cependant, les travaux ont été réceptionnés sans réserve par le Maire de l'époque, ce qui rend très difficile toute demande ultérieure auprès du promoteur et de l'entreprise en charge des travaux. **M. MOSER** assure qu'il ira tout de même au-delà de cette demande, et se rapprocher de la DDT qui est en charge du contrôle de ces infrastructures (loi sur l'eau, bassin doit être sec).

M. JEGOU demande si M. le Maire peut se rapprocher du Mans Métropole afin de savoir s'il est possible de changer la clôture autour des friches le long des bords de Sarthe, qui est actuellement en fils barbelés, au profit d'une clôture plus esthétique.