



CONSEIL MUNICIPAL DU 27 AOÛT 2025

LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

Vu le code général des collectivités territoriales,

Considérant l'indisponibilité de l'Espace culturel, lieu habituel des séances du Conseil Municipal tel que défini par délibération du Conseil Municipal du 23/03/2022 ;

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept août à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de LA MÉNITTRÉ, se sont réunis à la Mairie de la Ménittré, sur convocation en date du 18/08/2025, qui leur a été adressée par le Maire.

Conseillers municipaux présents : 17

Mmes et MM. Tony GUÉRY, Yves JEULAND, Isabelle PLANTÉ, Christine LESELLE, Isabelle NICOLAS, Yohann RENAUDIER (arrivée à 19h10 pour le vote du point n°2), Danielle COICAULT, Clarisse NOURRY, Pascal ORGEREAU, Guillaume BROSSARD, Cristina PEDRERO-MILLOT, Anne PAIN-GRIMAULT, Ludovic LAMBERT, Isabelle LAMÉ, Jackie PASSET, Roger DELSOL, Catherine DAZZI-RIVIERE

Conseillers municipaux absents excusés : 2

Mmes et MM. Pascale YVIN, Benjamin LABA

Pouvoirs : 1

Mmes et MM. Benjamin LABA à Guillaume BROSSARD

Votants : 18

Secrétaire de séance : Cristina PEDRERO-MILLOT

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du compte-rendu des séances précédentes
2. AMF 49 – « démarche legs et moi » : proposition de convention et désignation d'un référent
3. PODELIHA – dossier immeuble 12 place du Colonel Léon Faye :
 - a) Renonciation à la vente de l'immeuble bâti cadastré section B n°1510 (locatifs sociaux) : modalités financières
 - b) Cession à l'euro symbolique de l'immeuble bâti cadastré section B n°1511 (espace culturel)
4. Lotissement du Pignon Blanc : prix de cession des lots

1) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE (DCM N°08/2025-74)

Monsieur le Maire invite l'assemblée à approuver le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 25/06/2025.

Sans observation particulière,

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité (17 voix pour), le procès-verbal de la séance du 25/06/2025.

Arrivée de Yohann RENAUDIER (19h10)

2) AMF 49 – « DÉMARCHE LEGS ET MOI » : PROPOSITION DE CONVENTION ET DÉSIGNATION D'UN RÉFÉRENT (DCM N°08/2025-75)

Considérant le contexte marqué par la baisse continue des dotations de l'État et l'incertitude quant à leur évolution future, les collectivités locales doivent faire face à une augmentation constante de leurs charges et de leurs responsabilités : entretien et mise aux normes du patrimoine, services à la population, transition écologique, sécurité, accessibilité, ou encore développement culturel et éducatif. Cette pression budgétaire, désormais structurelle, impose aux communes de repenser leurs leviers de financement. C'est dans cette dynamique que notre collectivité entend, de manière à la fois innovante, rigoureuse et respectueuse de l'intérêt général, identifier et mobiliser de nouvelles sources de recettes, lorsque celles-ci sont pertinentes et porteuses de sens. Le développement des ressources issues de fonds privés constitue aujourd'hui une piste sérieuse et responsable pour compléter nos moyens d'action, sans alourdir la fiscalité locale.

Considérant que l'Association des maires et Présidents d'EPCI du Maine-et-Loire (AMF49) a confié à la société COM&SENS TERRITOIRES une prestation appelée LEGS&MOI portant sur le développement des libéralités (legs, donations, assurances-vie) pour les communes de Maine-et-Loire adhérentes de l'AMF49 ;

Considérant que cette prestation inclut un certain nombre de services par COM&SENS TERRITOIRES : une communication spécifique ciblée pour chaque commune, un accompagnement dans les relations donateurs et testateurs caractérisés par des conseils et un accompagnement technique et humain sur mesure, une aide à la gestion administrative et juridique des dossiers, de la formation et un accompagnement des Communes leur permettant de devenir autonome sur le sujet à l'expiration d'un délai de trois ans.

Considérant l'opportunité de mener à bien une stratégie legs, donations et assurances-vie afin d'accroître les ressources de la Commune, d'augmenter sa capacité d'investissement et ainsi de favoriser le développement et l'attractivité de son territoire ;

Considérant que la prestation de COM&SENS TERRITOIRES, proposée par l'AMF49 aux communes adhérentes à l'association, est assortie d'une charte éthique apportant toutes les garanties attendues en la matière ;

Considérant que la prestation de COM&SENS TERRITOIRES figurant à l'annexe 1 de la présente délibération et proposée aux communes adhérentes de l'association, est portée financièrement par l'AMF49 ;

Considérant que chaque commune adhérente à l'AMF49 souhaitant bénéficier de cette prestation doit délibérer en ce sens ;

Considérant que cette prestation peut être assortie le cas échéant de différentes options complémentaires et payantes figurant à l'annexe 2 de la présente délibération qui devront faire l'objet d'une délibération spécifique pour être levées par la commune.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles relatifs aux compétences du conseil municipal et aux finances locales ;

VU le Code Général des Impôts, et notamment son article 794 stipulant que sont exonérés de Droits de Mutation à Titre Gratuit les biens qui adviennent aux régions, départements, communes (...) par donation ou succession dès lors qu'ils sont affectés à des activités non lucratives ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité (18 voix pour) :

⇒ Décide :

Article 1 : Approuve le principe visant à solliciter des fonds privés pour accroître les ressources de la Commune.

Article 2 : Approuve l'offre de COM&SENS TERRITOIRES proposée par l'AMF49 aux communes adhérentes et figurant à l'annexe 1 de la présente délibération, précise que cette offre permet de mener à bien une stratégie legs, donations et assurances-vie pour accroître les ressources de la commune et sa capacité d'investissements afin de favoriser le développement et l'attractivité de son territoire ;

Article 3 : Approuve la charte éthique assortie à l'offre susvisée.

Article 4 : Autorise le Maire à prendre toutes mesures permettant de concourir à la mise en place de la stratégie legs, donations et assurances-vie figurant en annexe 1 de la présente délibération.

Article 5 : Dit qu'une délibération spécifique sera nécessaire dans l'hypothèse où la commune souhaite lever une des options proposées à la prestation initiale et figurant en annexe 2 de la présente délibération.

⇒ Désigne M. Yves JEULAND, en qualité d' élu référent, chargé du suivi de ce dossier ;

⇒ Autorise Monsieur le Maire, ou à défaut Yves JEULAND 1^{er} adjoint, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

3) PODELIHA – DOSSIER IMMEUBLE 12 PLACE DU COLONEL LEON FAYE

A. Renonciation à la vente de l'immeuble bâti cadastré section B n°1510 (locatifs sociaux) : modalités financières (DCM n°08/2025-76)

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Ménitné du 28/11/2018 optant pour la restitution à titre gratuit, par la société IMMOBILIERE PODELIHA au profit de la commune de La Ménitné, de la propriété de l'immeuble bâti cadastré section B n°1064, sis 12 place du Colonel Léon Faye, conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal de La Ménitné du 25/01/1985 et de l'acte de cession conclu en 1987 entre la commune de La Ménitné et la société Val de Loire (devenue depuis Immobilière Podeliha) ;

Considérant que cette rétrocession de propriété emportait l'obligation pour la commune de La Ménitné, de louer les 6 logements composant ledit bien, en locatifs sociaux pendant une durée de 15 ans minimum avec des loyers encadrés réglementairement ;

Considérant la volonté de la commune de La Ménitné de ne pas gérer directement les logements sociaux ;

Vu la division parcellaire de la parcelle cadastrée section B n°1064 en deux parcelles cadastrées section B n°1510 de 762 m² et B n°1511 de 256 m² ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Ménitné du 27/04/2022 confirmant la volonté de récupérer la propriété du bien cadastré section B n°1510, issu de la division cadastrale précitée, et

décidant de confier la gestion de ce bien et des locaux sociaux à la société Immobilière Podeliha, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans ;

Considérant que la délibération du 27/04/2022 n'a pas pu être suivie d'effet ;

Vu la nouvelle proposition de la société Immobilière Podeliha, entreprise sociale pour l'habitat, proposant à la commune de La Ménitère de renoncer au bénéfice de la disposition de récupération de la propriété du bien cadastré section B n°1510 (obligation de revente) en contrepartie des indemnités suivantes :

- Versement d'une indemnité de 380 000 € à la commune de La Ménitère pour la valeur du bien ;
- Versement d'une partie des loyers depuis la date à laquelle la commune de La Ménitère aurait dû récupérer la propriété du bien jusqu'au 30/06/2025 soit 27 007,72 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité (18 voix pour) :

- ⇒ Décide de renoncer à récupérer la pleine propriété du bien cadastré section B n°1510 (conformément aux dispositions de l'acte notarié du 24/07/1987), et de renoncer à la vente du bien entre Podeliha et la commune de La Ménitère ;
- ⇒ Accepte en contrepartie, la proposition de la société Immobilière Podeliha des versements suivants à la commune de La Ménitère :

- Indemnité de 380 000 € à la commune de La Ménitère pour la valeur du bien ;
- Une partie des loyers depuis la date à laquelle la commune de La Ménitère aurait dû récupérer la propriété du bien jusqu'au 30/06/2025 soit 27 007,72 €.

- ⇒ Dit que cette délibération remplace et annule les précédentes délibérations susvisées du Conseil Municipal de La Ménitère des 28/11/2018 et 22/04/2022 ;
- ⇒ Autorise Monsieur le Maire, ou à défaut Yves JEULAND 1^{er} adjoint, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

B. Cession à l'euro symbolique de l'immeuble bâti cadastré section B n°1511 (espace culturel) (DCM n°08/2025-77)

Vu la division parcellaire de la parcelle cadastrée section B n°1064 en deux parcelles cadastrées section B n°1510 de 762 m² et B n°1511 de 256 m² ;

Considérant que depuis sa construction en 2005/2006, la commune de La Ménitère est propriétaire du bâtiment communal « Espace Culturel », édifié partiellement sur la parcelle cadastrée section B n°1511, figurant au cadastre comme propriété de la société Immobilière Podeliha ;

Considérant l'absence de régularisation administrative relative à cette construction sur sol d'autrui ;

Considérant les échanges entre la commune de La Ménitère et la société Immobilière Podeliha ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité (18 voix pour) :

- ⇒ Décide de régulariser cette situation de fait, en acceptant la cession à l'euro symbolique à la commune de La Ménitère, de la parcelle cadastrée section B n°1511 de 256 m² appartenant à la société Immobilière Podeliha ;
- ⇒ Dit que l'ensemble des frais afférents à cette cession sera pris en charge par la commune de La Ménitère ;
- ⇒ Autorise Monsieur le Maire, ou à défaut Yves JEULAND 1^{er} adjoint, à signer l'acte notarié correspondant, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

4) LOTISSEMENT DU PIGNON BLANC : PRIX DE VENTE DES LOTS ET COMMERCIALISATION (DCM N°08/2025-78)

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP en date du 23/07/2025 fixant la valeur vénale des lots du lotissement du Pignon Blanc à la somme totale de 337 000 € ;

Vu le plan de financement du lotissement communal du Pignon Blanc comportant 10 lots à bâtir à usage d'habitation ;

Vu le montant total des dépenses pour le lotissement s'élevant à 512 645 € HT pour une superficie cessible de 6322 m² ;

Vu l'avis de la direction des affaires juridiques de la DDFIP sur le régime de TVA applicable, concluant sur l'application de la TVA de droit commun sur le prix de vente des terrains, et l'exclusion de la TVA sur marge ;

Vu la proposition de prix de cession des lots de la commission urbanisme et du bureau municipal ;

Considérant que la phase provisoire des travaux d'aménagement et de viabilisation du lotissement est terminée depuis juillet 2025 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à la majorité absolue (17 voix pour et 1 abstention de Ludovic LAMBERT) :

- ⇒ Décide d'appliquer un prix différencié en zone U pour certains lots, compte tenu de leur situation et/ou configuration ;

Application d'un prix inférieur pour les lots n°2 et 3 compte tenu des risques de nuisances liées à la circulation : en alignement de la voirie principale rue du Pignon Blanc, et en alignement de la voie d'accès du lotissement ;

Application d'un prix inférieur pour les lots n°1 et 4 compte tenu des risques de nuisances liées à la circulation : en alignement de la voirie principale rue du Pignon Blanc

Application d'un prix inférieur pour le lot n°10 compte tenu de sa configuration en pointe entraînant des contraintes d'aménagement lors de la construction.

⇒ Décide de fixer les prix de cession des 10 lots ainsi qu'il suit :

Lots	Superficie (m²)		Prix € HT / m²		Prix de cession des lots	
	Zone U	Zone A	Totale	Zone U	Zone A	€ TTC
Lot n°1	470	0	470	110,00 €	51 700,00 €	62 040,00 €
Lot n°2	460	0	460	100,00 €	46 000,00 €	55 200,00 €
Lot n°3	473	0	473	100,00 €	47 300,00 €	56 760,00 €
Lot n°4	567	0	567	110,00 €	62 370,00 €	74 844,00 €
Lot n°5	515	380	895	115,00 €	66 825,00 €	80 190,00 €
Lot n°6	340	316	656	115,00 €	45 420,00 €	54 504,00 €
Lot n°7	343	277	620	115,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°8	343	277	620	115,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°9	342	277	619	115,00 €	44 870,00 €	53 844,00 €
Lot n°10	515	427	942	100,00 €	60 040,00 €	72 048,00 €
TOTAL	4368	1954	6322		514 495,00 €	617 394,00 €

⇒ Décide de confier la commercialisation aux agents immobiliers suivants :

Charles NOUTEAU - « Propriétés.privées.com » - La Ménitère
 Nicole JOUBERT – (ex-agence de la Cité) - La Ménitère
 L'Adresse – Beaufort-en-Anjou
 Eric BEAUCHET - Square Habitat - Trélazé

- ⇒ Décide de confier à Me Julien CONTANT, notaire à Loire-Autlion (1 bis rue d'Anjou – Saint-Mathurin-sur-Loire), la rédaction des actes liés à la vente des lots du lotissement du Pignon Blanc ;
- ⇒ Précise que l'ensemble des frais afférents à la cession et/ou commercialisation des lots seront à la charge des acquéreurs ;
- ⇒ Autorise Monsieur le Maire, ou à défaut Yves JEULAND 1^{er} adjoint, à signer les promesses de vente et les actes notariés correspondants, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Fait à La Ménitère, le 03/09/2025

Tony GUÉRY
 Maire de La Ménitère



Mis en ligne sur le site Internet communal le 04/09/2025