

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 AOÛT 2025

PROCÈS-VERBAL

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 MÉNITRIÉ, se sont réunis à la Mairie de la Ménitrie, 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°3), 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

ORDRE DU JOUR

1. Nomination du secrétaire de séance

Administration générale

2. Approbation du compte-rendu des séances précédentes
3. AMF 49 – « démarche legs et moi » : proposition de convention et désignation d'un référent

Finances

4. 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)
5. Lotissement du Pignon Blanc : prix de cession des lots

Divers

6. Décisions du Maire prises sur délégation du Conseil Municipal
7. Questions diverses

1) NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Conseil Municipal nomme Cristina PEDRERO-MILLOT pour remplir les fonctions de secrétaire.

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

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

Rapporteur : M. le Maire

Le Conseil Municipal est invité à adopter le procès-verbal de la séance du 25/06/2025 joint en annexe de la convocation.

DÉLIBÉRATION

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)

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

Rapporteur : M. le Maire

Le document de présentation a été transmis en annexe de la convocation.

Volonté de plus en plus de personnes souhaitant transmettre leur patrimoine, voire d'en faire don aux collectivités territoriales

Des personnes souhaitant donner leurs biens à la commune, se trouvent désemparées faute d'information sur la démarche

Proposition :

- Mise en place d'une stratégie legs, donations et assurances-vie en faveur de la commune ;
- Adhésion au dispositif « Legs et moi » pour permettre à la collectivité de bénéficier de nouvelles ressources financières, afin de « compenser » la baisse des financements publics.

Coût financier du dispositif supporté par l'AMF 49 - Sans charge financière pour la commune

Proposition élu référent : Yves JEULAND – chargé du suivi et des échanges avec les particuliers qui souhaitent avoir des renseignements – établir un lien de confiance avec les particuliers

DÉLIBÉRATION

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 caractérisées 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.

FINANCES

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

Rapporteur : M. le Maire

Rappel : Délibérations du Conseil Municipal

- 28/11/2018 et 27/04/2022 : volonté de mettre en œuvre la clause de rétrocession gratuite de l'immeuble à la commune à l'issue du remboursement de la dernière échéance du prêt locatif souscrit par le bailleur avec effet au 01/01/2021
- 27/04/2022 : acceptation de la proposition de PODELIHA de gestion sous bail emphytéotique de 18 ans avec une redevance 5000 €/an ; dans cette hypothèse, le bailleur n'engagera pas de travaux de rénovation énergétique des logements, et ne prendra en charge que des travaux de maintien en l'état et/ou réparation.
- Pas de suivi chez PODELIHA

En cas de cession de l'immeuble (quel que soit l'acquéreur), obligation de maintenir les locatifs sociaux pendant 15 ans avec encadrement réglementaire des loyers. NB : malgré un montant de loyer peu élevé, certains locataires n'arrivent pas à honorer leur reste à charge, déduction faite des APL.

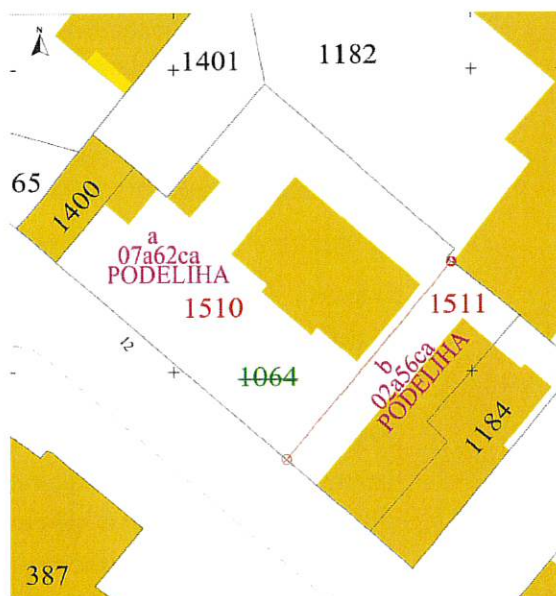
Proposition de PODELIHA : option de rachat du bâtiment à la commune à 380 K€ (correspond à la parcelle cadastrée section B n° 1510 de 762 m²) + 26 274 € (loyers perçus – charges supportées de 2022 au 30/06/2025)

Nouvelle proposition de Podeliha : renonciation à la revente du bien en contrepartie du versement à la commune d'une indemnité de 380 K€ et versement d'une partie des loyers perçus (depuis la date à laquelle la commune aurait dû récupérer la propriété du bien jusqu'au 30/06/2025) soit 27 007,72 €

Rectification cadastrale à régulariser : cession à l'euro symbolique à la commune de la parcelle section B n°1511 de 256 m² (correspondant à l'espace culturel)

Consultation des Domaines : sans suite pour 2 raisons :

- 1) La parcelle n'est pas propriété communale donc, le Pôle d'évaluation domaniale ne comprend pas le positionnement de la commune.
- 2) Evolution du montage juridique : pas de cession mais renonciation à la vente



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

DÉLIBÉRATION

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Ménitré du 28/11/2018 optant pour la restitution à titre gratuit, par la société IMMOBILIERE PODELIHA au profit de la commune de La Ménitré, 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 Ménitré du 25/01/1985 et de l'acte de cession conclu en 1987 entre la commune de La Ménitré et la société Val de Loire (devenue depuis Immobilière Podeliha) ;

Considérant que cette rétrocession de propriété emportait l'obligation pour la commune de La Ménitré, 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 Ménitré 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 Ménitré 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 locatifs 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 Ménitré 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 Ménitré pour la valeur du bien ;
- Versement d'une partie des loyers depuis la date à laquelle la commune de La Ménitré 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 Ménitré ;
- ⇒ Accepte en contrepartie, la proposition de la société Immobilière Podeliha des versements suivants à la commune de La Ménitré :
 - Indemnité de 380 000 € à la commune de La Ménitré pour la valeur du bien ;
 - Une partie des loyers depuis la date à laquelle la commune de La Ménitré 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 Ménitré 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)

DÉLIBÉRATION

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 Ménittré 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 Ménittré 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 Ménittré, 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 Ménittré ;
- ⇒ 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.

5) LOTISSEMENT DU PIGNON BLANC : PRIX DE CESSION DES LOTS (DCM N°08/2025-78)

Rapporteur : M. le Maire

Avis des Domaines en annexe : prix minimal fixé à 75 € le m² en zone urbaine et 0,45 € le m² en zone agricole

Tableau soumis à la consultation du Pôle d'Evaluation Domaniale (correspondant au choix de la commission urbanisme – et avec TVA de droit commun)

	Superficie (m ²)		Prix €HT proposé		Prix de cession	
	Zone U	Zone A	Zone U	Zone A	€ HT	€ TTC
Lot n°1	470	0	110,00 €		51 700,00 €	62 040,00 €
Lot n°2	460	0	100,00 €		46 000,00 €	55 200,00 €
Lot n°3	473	0	100,00 €		47 300,00 €	56 760,00 €
Lot n°4	567	0	110,00 €		62 370,00 €	74 844,00 €
Lot n°5	515	380	115,00 €	20,00 €	66 825,00 €	80 190,00 €
Lot n°6	340	316	115,00 €	20,00 €	45 420,00 €	54 504,00 €
Lot n°7	343	277	115,00 €	20,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°8	343	277	115,00 €	20,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°9	342	277	115,00 €	20,00 €	44 870,00 €	53 844,00 €
Lot n°10	515	427	100,00 €	20,00 €	60 040,00 €	72 048,00 €
TOTAL	4368	1954			514 495,00 €	617 394,00 €
Superficie cessible	6322					

Prix de revient du lotissement

Dépenses	Prévisionnel € HT	Prévisionnel € TTC
EQUIPE MAITRISE D'ŒUVRE	23 430,00 €	28 116,00 €
AIR GEO	19 830,00 €	23 796,00 €
Mission topo et foncières	4 800,00 €	5 760,00 €
Mission urbanisme	4 640,00 €	5 568,00 €
Mission BE VRD	6 560,00 €	7 872,00 €
Missions complémentaires	2 500,00 €	3 000,00 €
Mise à jour du PA (suite loi sur l'eau)	1 330,00 €	1 596,00 €
ARCHITECTE CHRETIEN	2 100,00 €	2 520,00 €
Permis aménager	2 100,00 €	2 520,00 €
Mise à jour du PA (suite loi sur l'eau)	0,00 €	0,00 €
BE INFRATERRA	1 500,00 €	1 800,00 €
Etude géotechnique	1 500,00 €	1 800,00 €
TRAVAUX DCE	151 818,45 €	182 182,14 €
Phase provisoire	97 729,94 €	117 275,93 €
Signalisation - préparation	4 005,34 €	4 806,41 €
Assainissement	42 324,01 €	50 788,81 €
Eau potable	12 502,43 €	15 002,92 €
Voirie provisoire	30 846,30 €	37 015,56 €
Travaux complémentaires liés à l'amiante + AEP/EU	8 051,86 €	9 662,23 €
Phase définitive	54 088,51 €	64 906,21 €
Signalisation - installation chantier	817,34 €	980,81 €
Travaux hors emprise	8 525,85 €	10 231,02 €
Voirie définitive	33 539,17 €	40 247,00 €
Signalisation	548,10 €	657,72 €
Espaces verts	9 860,02 €	11 832,02 €
DOE	798,03 €	957,64 €
FIBRAGE	1 745,00 €	2 094,00 €
SIEMML	39 520,43 €	47 424,52 €
éclairage	14 221,71 €	17 066,05 €
BT externe	0,00 €	0,00 €
BT interne	15 311,79 €	18 374,15 €
Génie Civil Télécom	9 986,93 €	11 984,32 €
ENEDIS - si besoin transformateur ?	0,00 €	0,00 €
Communauté de communes Bugeois Vallée / VEOLIA	2 739,96 €	3 287,95 €
Renforcement défense incendie	0,00 €	0,00 €
AEP interne (dépense intégrée au marché)	0,00 €	0,00 €
Raccordement conduite AEP	765,73 €	918,88 €
Branchements EU x 4	0,00 €	0,00 €
Branchements EP X 2	1 974,23 €	2 369,08 €
GRDF	0,00 €	0,00 €
Frais de publication DCE	396,29 €	475,55 €
Mission CSPS	1 886,00 €	2 263,20 €
Complément étude de sol G1	1 500,00 €	1 800,00 €
Divers pour imprévus		
TOTAL	221 536,13 €	265 843,36 €
Travaux réalisés en 2021/2022	29 597,72 €	35 517,26 €
Acquisitions terrains	228 120,28 €	228 120,28 €
Emprunts	33 390,52 €	33 390,52 €
Intérêts 2022 et antérieurs	797,88 €	797,88 €
Frais dossier	440,00 €	440,00 €
Intérêts 2023	918,81 €	918,81 €
Intérêts 2024	1 774,00 €	1 774,00 €
Intérêts 2025 et frais dossier prêt 70 K€	496,83 €	496,83 €
Intérêts 2026/2027 emprunt 70 K€	5 400,00 €	5 400,00 €
Renouvellement emprunt 200 K€ - frais dossier	360,00 €	360,00 €
Intérêts emprunt 200 K€ sur 5 ans	23 203,00 €	23 203,00 €
TOTAL	512 644,65 €	562 871,42 €

Superficie cessible (cf. plan d'ensemble du permis aménager)	Zone U	Zone A	Total
Lot 1 (rue Pignon Blanc)	470		470
Lot 2 (rue Pignon Blanc)	460		460
Lot 3 (rue Pignon Blanc)	473		473
Lot 4 (rue Pignon Blanc)	567		567
Lot 5	515	380	895
Lot 6	340	316	656
Lot 7	343	277	620
Lot 8	343	277	620
Lot 9	342	277	619
Lot 10	515	427	942
Total superficie cessible en m²	4368	1954	6322
Coût total au m²	HT	TTC	HT
	117,36 €	128,86 €	81,09 €
			TTC
			89,03 €

a) Proposition de la commission urbanisme :

	Superficie (m²)		Prix €HT proposé		Prix de cession	
	Zone U	Zone A	Zone U	Zone A	€ HT	€ TTC
Lot n°1	470	0	110,00 €		51 700,00 €	62 040,00 €
Lot n°2	460	0	100,00 €		46 000,00 €	55 200,00 €
Lot n°3	473	0	100,00 €		47 300,00 €	56 760,00 €
Lot n°4	567	0	110,00 €		62 370,00 €	74 844,00 €
Lot n°5	515	380	115,00 €	20,00 €	66 825,00 €	80 190,00 €
Lot n°6	340	316	115,00 €	20,00 €	45 420,00 €	54 504,00 €
Lot n°7	343	277	115,00 €	20,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°8	343	277	115,00 €	20,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°9	342	277	115,00 €	20,00 €	44 870,00 €	53 844,00 €
Lot n°10	515	427	100,00 €	20,00 €	60 040,00 €	72 048,00 €
TOTAL	4368	1954			514 495,00 €	617 394,00 €
Superficie cessible	6322					

	HT	TTC	TVA sur cession	Solde TVA à devoir
Prix proposés	514 495,00 €	617 394,00 €	102 899,00 €	52 672,23 €
Excédent budgétaire HT		1 850,35 €	à reverser au budget principal	
Prix proposés	428 745,83 €	514 495,00 €	85 749,17 €	35 522,40 €
Subvention d'équilibre		83 898,82 €	à prévoir au budget principal	

b) Simulation TVA sur marge

LOTISSEMENT DU PIGNON BLANC - TVA SUR MARGE

	Superficie (m²)			Prix de cession				
	Zone U	Zone A	Total	€ HT	Marge HT	Marge TTC	TVA sur marge	€ TTC
Lot n°1	470	0	470	37 829,97 €	20 870,70 €	25 044,84 €	4 174,14 €	42 004,11 €
Lot n°2	460	0	460	37 025,08 €	20 426,64 €	24 511,97 €	4 085,33 €	41 110,41 €
Lot n°3	473	0	473	38 071,44 €	21 003,92 €	25 204,70 €	4 200,78 €	42 272,22 €
Lot n°4	567	0	567	45 637,44 €	25 178,06 €	30 213,67 €	5 035,61 €	50 673,05 €
Lot n°5	515	380	895	72 037,93 €	39 743,14 €	47 691,77 €	7 948,63 €	79 986,55 €
Lot n°6	340	316	656	52 800,98 €	29 130,17 €	34 956,20 €	5 826,03 €	58 627,02 €
Lot n°7	343	277	620	49 903,37 €	27 531,56 €	33 037,87 €	5 506,31 €	55 409,68 €
Lot n°8	343	277	620	49 903,37 €	27 531,56 €	33 037,87 €	5 506,31 €	55 409,68 €
Lot n°9	342	277	619	49 822,88 €	27 487,15 €	32 984,59 €	5 497,43 €	55 320,31 €
Lot n°10	515	427	942	75 820,92 €	41 830,21 €	50 196,25 €	8 366,04 €	84 186,97 €
TOTAL	4368	1954	6322	508 853,38 €	280 733,10 €	336 879,72 €	56 146,62 €	565 000,00 €
Superficie cessible	6322							

recettes TTC attendues

565 000,00 € 89,37 €

Déduction prix d'achat

228 120,28 € 36,08 €

Marge

HT TTC

280 733,10 € 336 879,72 €

TVA 56 146,62 €

TVA à reverser 5 919,85 € (différence entre crédits de TVA sur dépenses et débit TVA sur cessions)

Subvention d'équilibre de la commune 3 791,27 € (sur les dépenses budgétaires HT)

Calcul forfaitaire - pas de distinction entre zones U et A - pas de distinction entre la situation des terrains

c) Simulation TVA de droit commun

LOTISSEMENT DU PIGNON BLANC - TVA DE DROIT COMMUN

	Superficie (m²)			Prix de cession		
	Zone U	Zone A	Total	€ HT	TVA 20%	€ TTC
Lot n°1	470	0	470	35 003,43 €	7 000,69 €	42 004,11 €
Lot n°2	460	0	460	34 258,67 €	6 851,73 €	41 110,41 €
Lot n°3	473	0	473	35 226,85 €	7 045,37 €	42 272,22 €
Lot n°4	567	0	567	42 227,54 €	8 445,51 €	50 673,05 €
Lot n°5	515	380	895	66 655,46 €	13 331,09 €	79 986,55 €
Lot n°6	340	316	656	48 855,85 €	9 771,17 €	58 627,02 €
Lot n°7	343	277	620	46 174,73 €	9 234,95 €	55 409,68 €
Lot n°8	343	277	620	46 174,73 €	9 234,95 €	55 409,68 €
Lot n°9	342	277	619	46 100,26 €	9 220,05 €	55 320,31 €
Lot n°10	515	427	942	70 155,81 €	14 031,16 €	84 186,97 €
TOTAL	4368	1954	6322	470 833,33 €	94 166,67 €	565 000,00 €
Superficie cessible	6322					

recettes TTC attendues

565 000,00 € 89,37 €

TVA à reverser 43 939,90 € (différence entre crédits de TVA sur dépenses et débit TVA sur cessions)

Subvention d'équilibre de la commune 41 811,32 € (sur les dépenses budgétaires HT)

Calcul forfaitaire - pas de distinction entre zones U et A - pas de distinction entre la situation des terrains

DÉLIBÉRATION

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 (m ²)			Prix € HT / m ²		Prix de cession des lots	
	Zone U	Zone A	Totale	Zone U	Zone A	€ HT	€ 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 €	20,00 €	66 825,00 €	80 190,00 €
Lot n°6	340	316	656	115,00 €	20,00 €	45 420,00 €	54 504,00 €
Lot n°7	343	277	620	115,00 €	20,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°8	343	277	620	115,00 €	20,00 €	44 985,00 €	53 982,00 €
Lot n°9	342	277	619	115,00 €	20,00 €	44 870,00 €	53 844,00 €
Lot n°10	515	427	942	100,00 €	20,00 €	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 NOUVEAU - « Propriétés.privées.com » - La Ménitrie
- Nicole JOUBERT – (ex-agence de la Cité) - La Ménitrie
- L'Adresse – Beaufort-en-Anjou
- Eric BEAUCHET - Square Habitat – Trélazé
-

- ⇒ Décide de confier à Me Julien CONTANT, notaire à Loire-Authion (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.

DIVERS

6) DÉCISIONS DU MAIRE PRISES SUR DÉLÉGATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Décisions du Maire prises depuis la dernière information (*en vertu* de la délibération du 8 avril 2020 au terme de laquelle le conseil municipal a délégué au maire, pour la durée de son mandat, les pouvoirs lui permettant de régler les affaires énumérées à l'article. L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales).

Date	Numéro	Objet	Montant
04/07/2025	D23/2025	Avenant au contrat d'assurance DAB Exposition salon d'art du 04/07 au 07/09/2025 Valeur biens exposés : 60350 €	220,99 €
04/07/2025	D24/2025	Droit de préemption urbain : pas de préemption Immeuble bâti : section B 1149 (324 m ²), B 639 (775m ²) et B1429 (166 m ²) Adresse: 40 rue Marc LECLERC	60 000 €
04/07/2025	D25/2025	Droit de préemption urbain : pas de préemption Immeuble bâti : section C 1000 (369 m ²) Adresse: 22 RUE DU PIGNON BLANC	190 000 €
04/07/2025	D26/2025	Droit de préemption urbain : pas de préemption Immeuble bâti : section B 623 (650 m ²) Adresse: 34 rue Marc LECLERC	207 500 €
08/07/2025	D27/2025	Avenant au contrat d'assurance DAB et RC Majoration des primes de 50% et 40% en 2026	
11/08/2025	D28/2025	AFI - contrat de service d'hébergement potail BOKEH et de maintenance des logiciels NANOOK pour la médiathèque	1938,45 € / an révisable annuellement durée : 12 mois renouvelable tacitement dans la limite d'une durée totale de 4 ans (2026/2029)
22/08/2025	D29/2025	Droit de préemption urbain : pas de préemption Immeuble bâti : section B 1519 (243 m ²) Adresse: 6 rue de la Gare	220 000 €
22/08/2025	D30/2025	Droit de préemption urbain : pas de préemption Immeuble bâti : section C 127 (213 m ²) Adresse: 3 rue Marc LECLERC	181 000 €

7) QUESTIONS DIVERSES

A) PROCHAINE SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL : 24/09/2025

B) DIVERS

Point sur les effectifs scolaires des 3 écoles
Présentation des travaux effectués à l'EEMG
Point sur les locaux professionnels et/ou commerciaux

La séance est levée à 20h30

Fait à La Ménitré, le 08/09/2025

Mis en ligne sur le site Internet communal le

Tony GUÉRY

Maire de La Ménitré



Cristina PEDRERO-MILLOT

Secrétaire de séance