



CONSEIL MUNICIPAL DU 14 AVRIL 2022
RÉGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 13

Le jeudi quatorze avril deux mille vingt-deux, dix-huit heures trente, en application des articles L.2121-7, L.2121-9, L.2121-10 et L.2121-11 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.) ainsi que de la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 « portant dispositions de vigilance sanitaire » notamment prolongeant jusqu'au 31 juillet 2022 le régime de sortie de l'état d'urgence sanitaire et modifiant l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 « visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19 », le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, publiquement, à la mairie, salle du conseil municipal, 2 rue de l'Europe, sous la présidence de monsieur Joël LE BOLU, maire.

Date de convocation : 5 avril 2022

Date d'affichage de la convocation : 5 avril 2022

Nombre de conseillers en exercice : 19

Quorum fixé par dérogation législative au tiers de l'assemblée : 7

Présents :

Mesdames et messieurs Joël LE BOLU, Valérie DUMONT, Joël JAROSSAY, Martine BRETON, Philippe MAUBOUSSIN, Dominique GARNIER, Martine LAUNAY, Thierry FOURNIER, Marie-Christine du GRAND PLACITRE, Régis LEMESLE, Marika VAN HAAFTEN, Franck GIRARD, Carole DAINNE, Laure CZINOBER.

Absent.e.s excusé.e.s, représenté.e.s :

Monsieur Jean-Pierre PRIGENT excusé ;

Monsieur Alain BOURBLANC a donné procuration à monsieur Régis LEMESLE ;

Monsieur Eric NOURY a donné procuration à monsieur Joël JAROSSAY ;

Monsieur Jean-Philippe ROMAIN a donné procuration à monsieur Thierry FOURNIER ;

Madame Vanessa POTELOIN a donné procuration à madame Valérie DUMONT.

Secrétaire de séance : madame Valérie DUMONT

Présents : 14 / Votants : 18 / Abstention : 0 / Pour : 18 / Contre : 0

Date d'affichage du procès-verbal : 21 avril 2022

Objet : Construction du cabinet dentaire (avant-projet définitif, coût prévisionnel, plan de financement, dépôt du permis de construire, modalités de location)

Rapporteur : madame GARNIER


Par délibération du 28 juin 2021, au regard de l'intérêt général, le conseil municipal a décidé d'accéder à la demande présentée par des dentistes tendant à la construction par la collectivité sur une partie de la parcelle communale cadastrée section AO n° 354 d'un cabinet dentaire répondant à un cahier des charges précis.

Suivant une décision du 6 décembre 2021, le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement constitué par le cabinet d'architecture Audevard-Cailloux, du bureau d'études structure Sigma Ingénierie ainsi que du bureau d'études fluides Bellec, les trois entreprises étant situées sur Le Mans.

Un groupe de travail ad hoc comprenant douze membres du conseil municipal et les deux praticiens a été constitué pour étudier les différentes étapes du dossier présentées par monsieur Audevard, architecte, au cours desquelles des ajustements sont intervenus au fur et à mesure pour tenir compte des besoins affinés qui ont été exprimés.

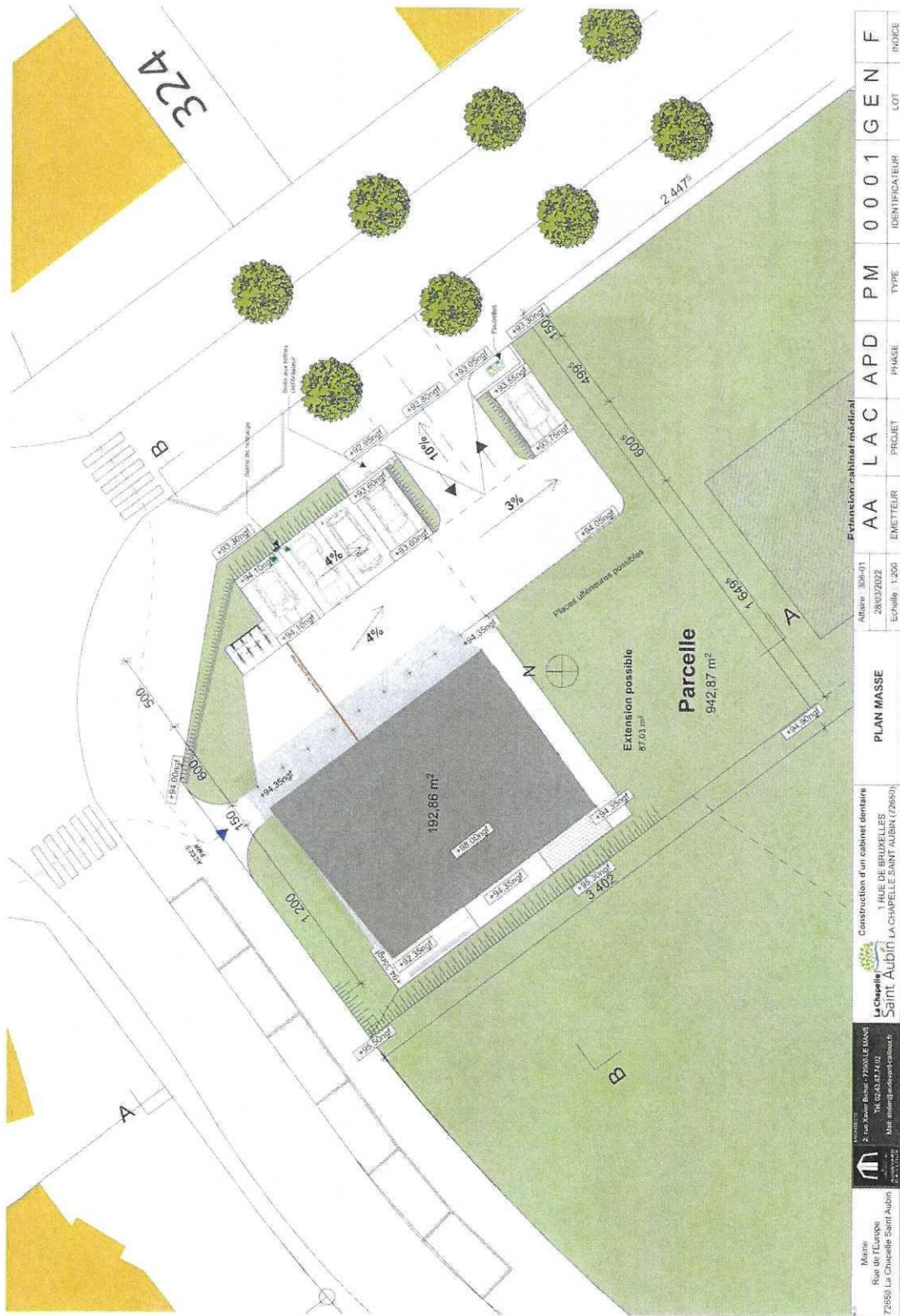
Cette commission a émis un avis favorable à l'avant-projet définitif.

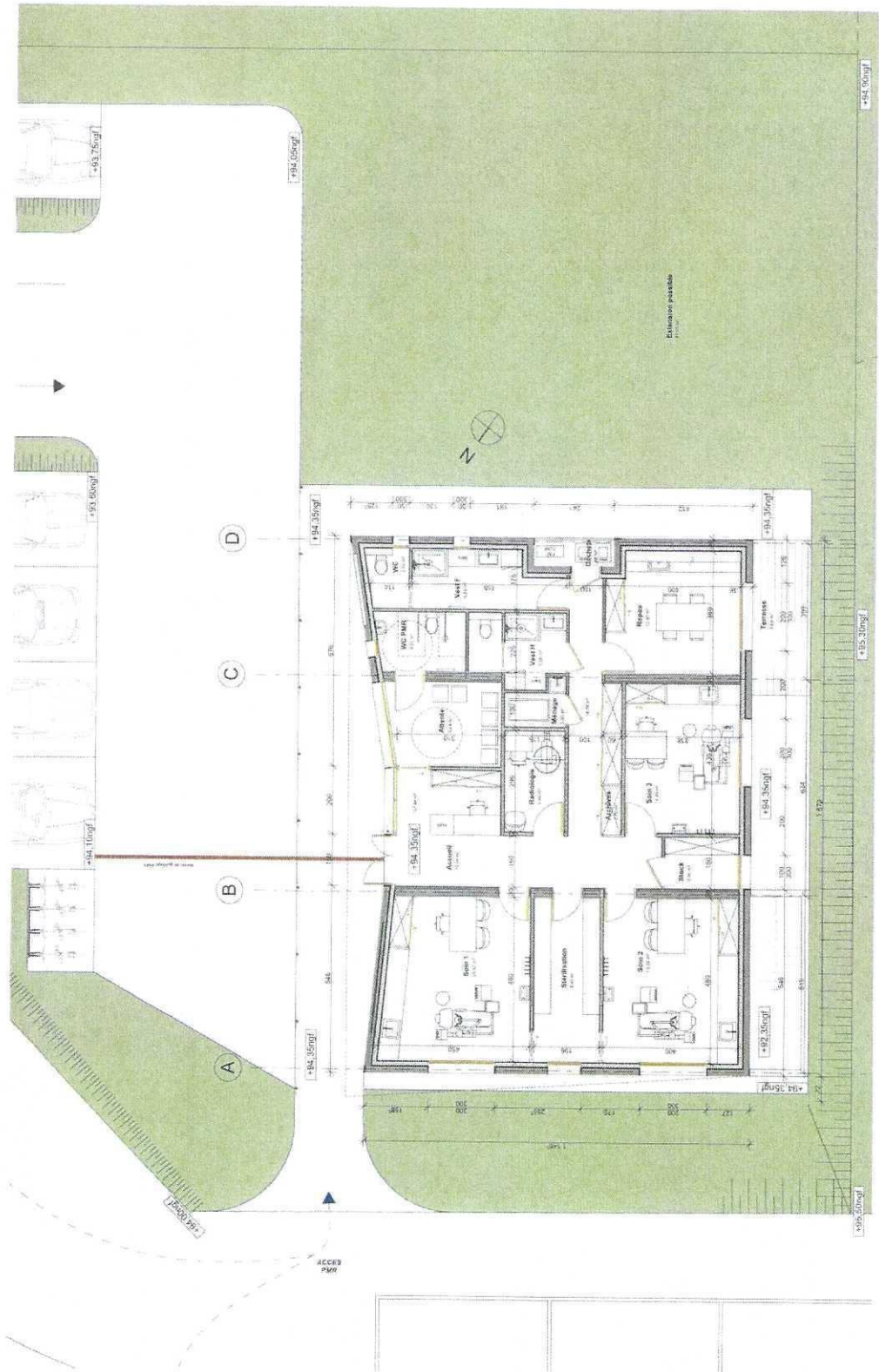
Celui-ci serait situé à l'angle des rues de Paris et Bruxelles aurait une emprise au sol de 192,86 m² pour 165 m² utiles comprenant un accueil avec bureau, une salle d'attente et un sanitaire, deux salles de soins principales indépendantes avec au centre un espace de stérilisation partagé et un troisième cabinet plus petit, une salle de radiologie, deux vestiaires-sanitaires, une salle de repos, un local ménage et un placard archives ainsi qu'un sous-sol de 31 m². A l'extérieur, sont prévues cinq places de stationnement pour voitures et quatre pour deux roues auxquels s'ajoutent deux aires, l'une pour les conteneurs à ordures ménagères, l'autre pour les boîtes à lettres. Un accès piéton est envisagé depuis la rue de Bruxelles, celui des véhicules depuis la rue de Paris.

PROJET  Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650)	
MATRE D'OUVRAGE Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin	ASSISTANT MATRE D'OUVRAGE
PERSPECTIVE 	ARCHITECTE  ATELIER D'ARCHITECTURE AUDEVARD CALLOUX 2, rue Xavier Bichat - 72000 La Martinière Tél : 02.43.87.74.02 - Mail : atelier@audevard-calloux.fr
REPERAGE ZONE	MATRE D'OUVRE D'EXECUTION
EMETTEUR	ECONOMISTE
TITRE  AVANT PROJET DEFINITIF	BUREAU DE CONTROLE CSFCS

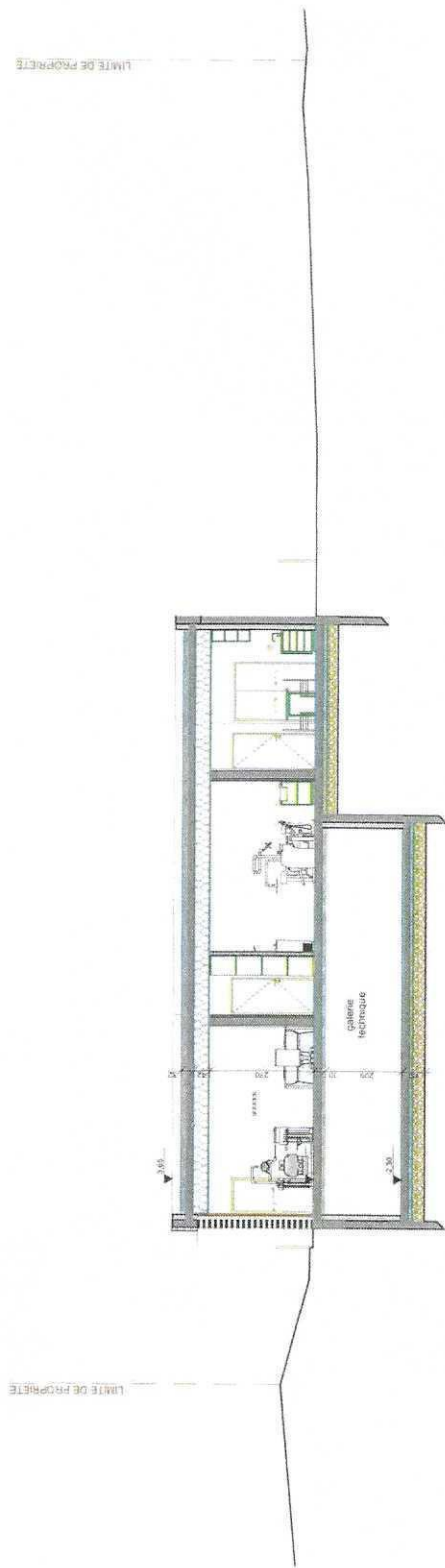
Date : 28/03/2022

Phase	Type	Zone	Niveau	Lot	Emetteur	N° Document	Indice
A PD	PLN	TTZ	00	GEN	AIA	0000	F

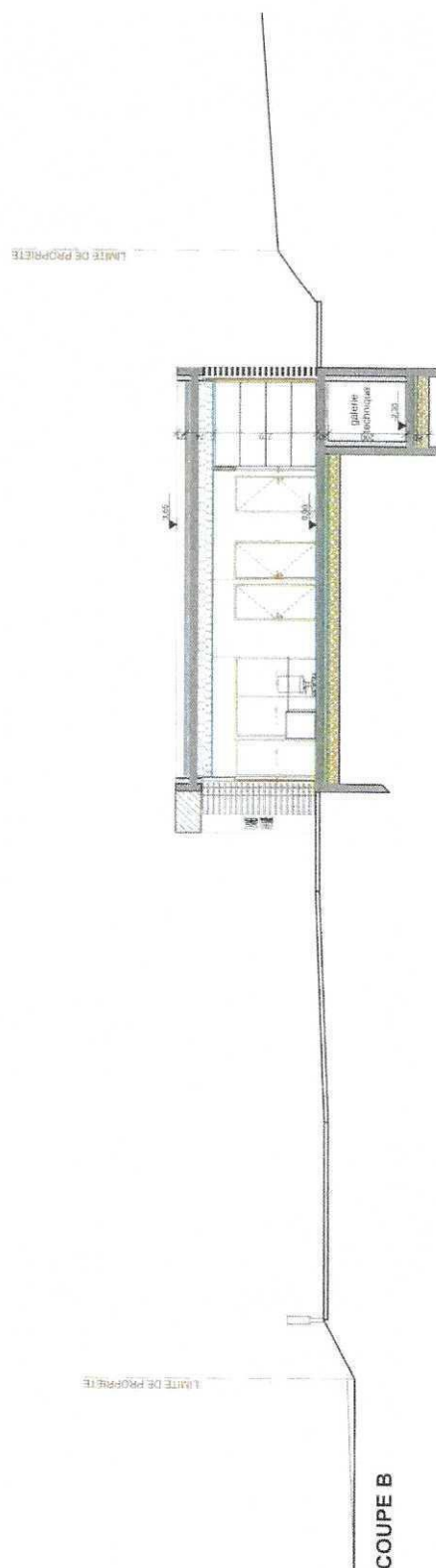




Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin		Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES SAINT AUBIN LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650)		AA	LAC	APD	PLN	0001	GEN	F	
AR 2022 2 rue Anne Boleyn - 72003 LE HANDE Tél. 04 47 67 60 Mail: mairie@bruxelles-saint-aubin.fr		La Chapelle Saint Aubin		Plan PROJET	AA	LAC	APD	PLN	0001	GEN	F
Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin		Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES SAINT AUBIN LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650)		Emetteur 1 100	Phase PROJET	Type IDENTIFICATEUR	Lot 0001	Gen GEN	Index F	Indice F	

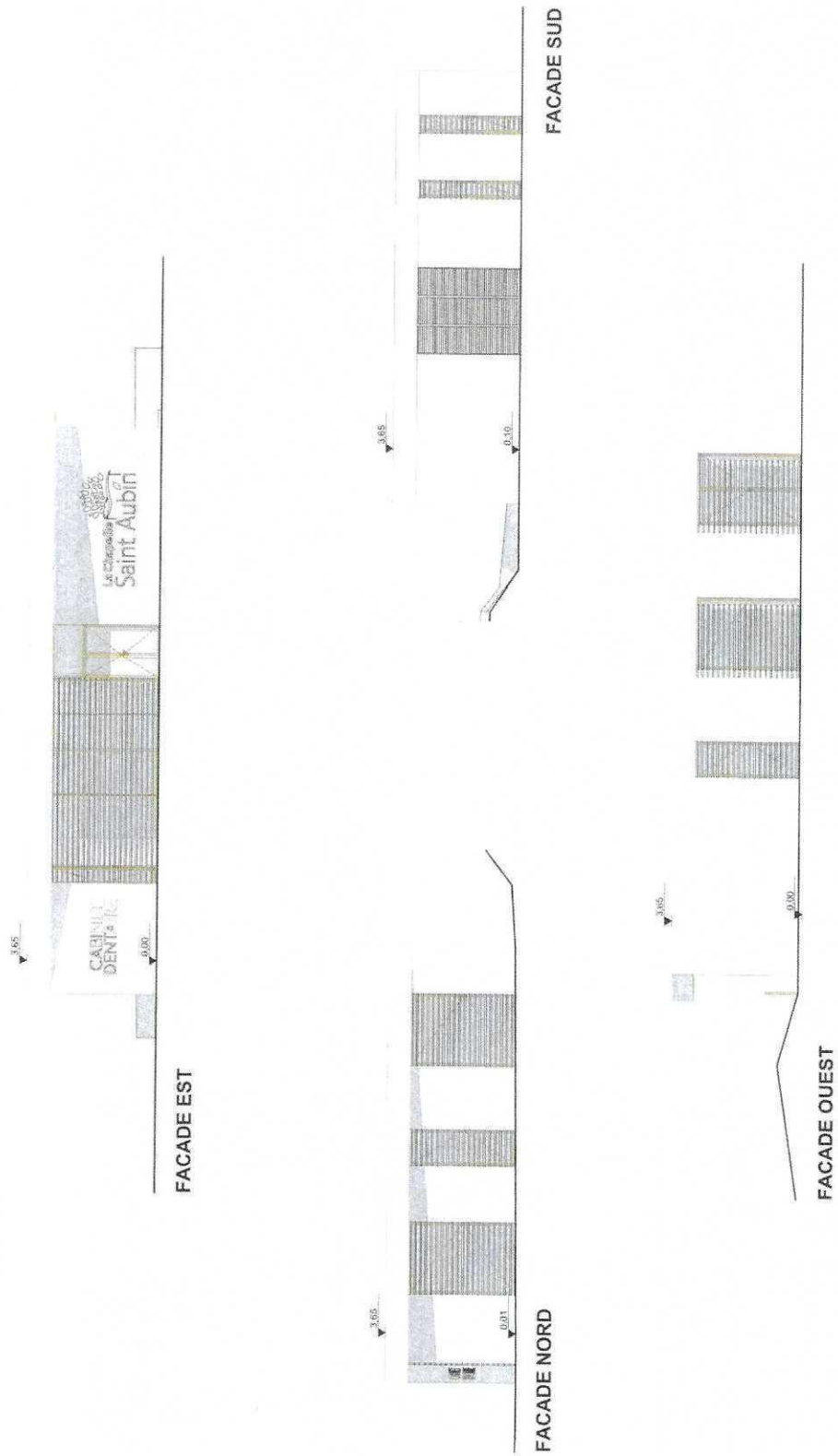


COUPE A

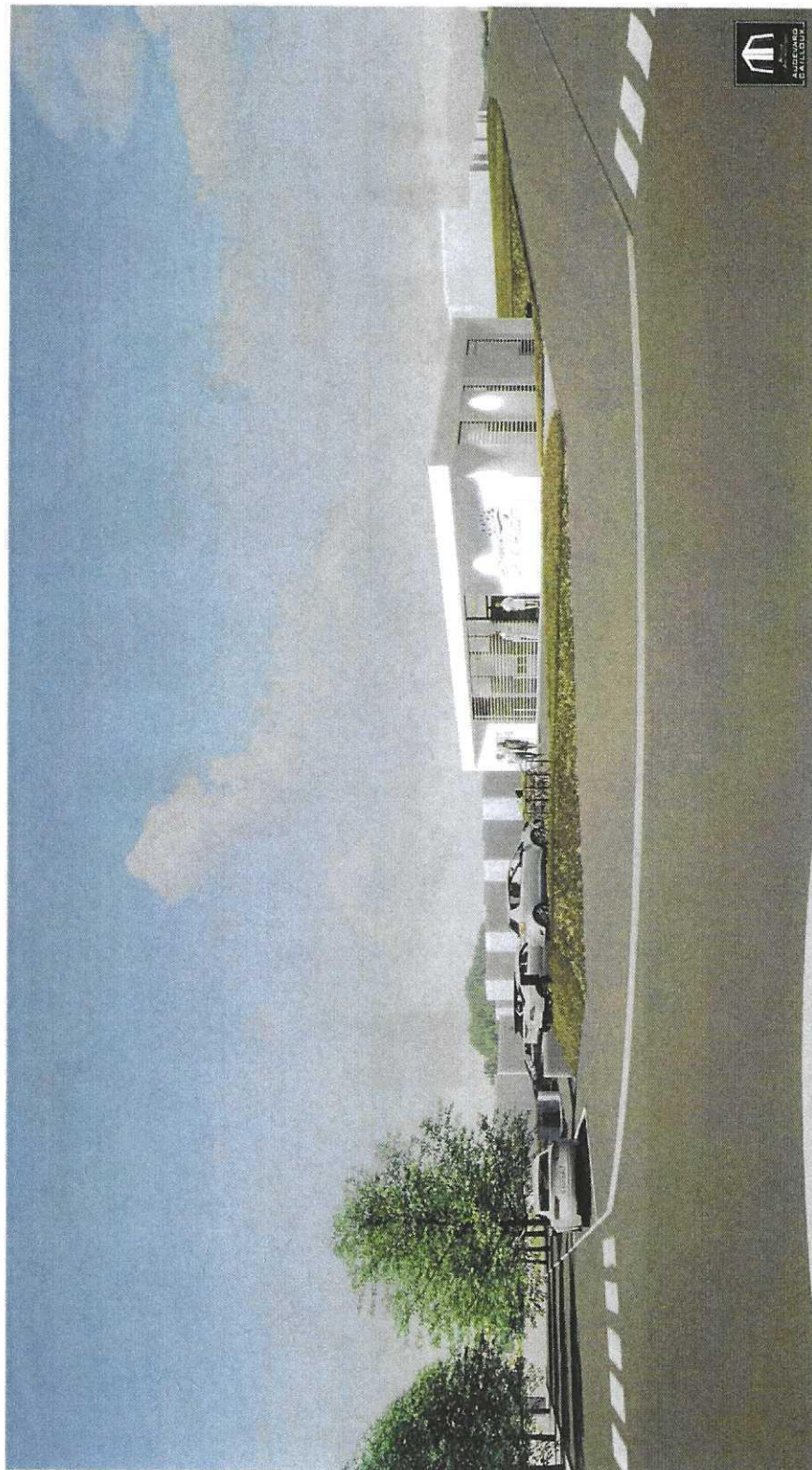



COUPE B

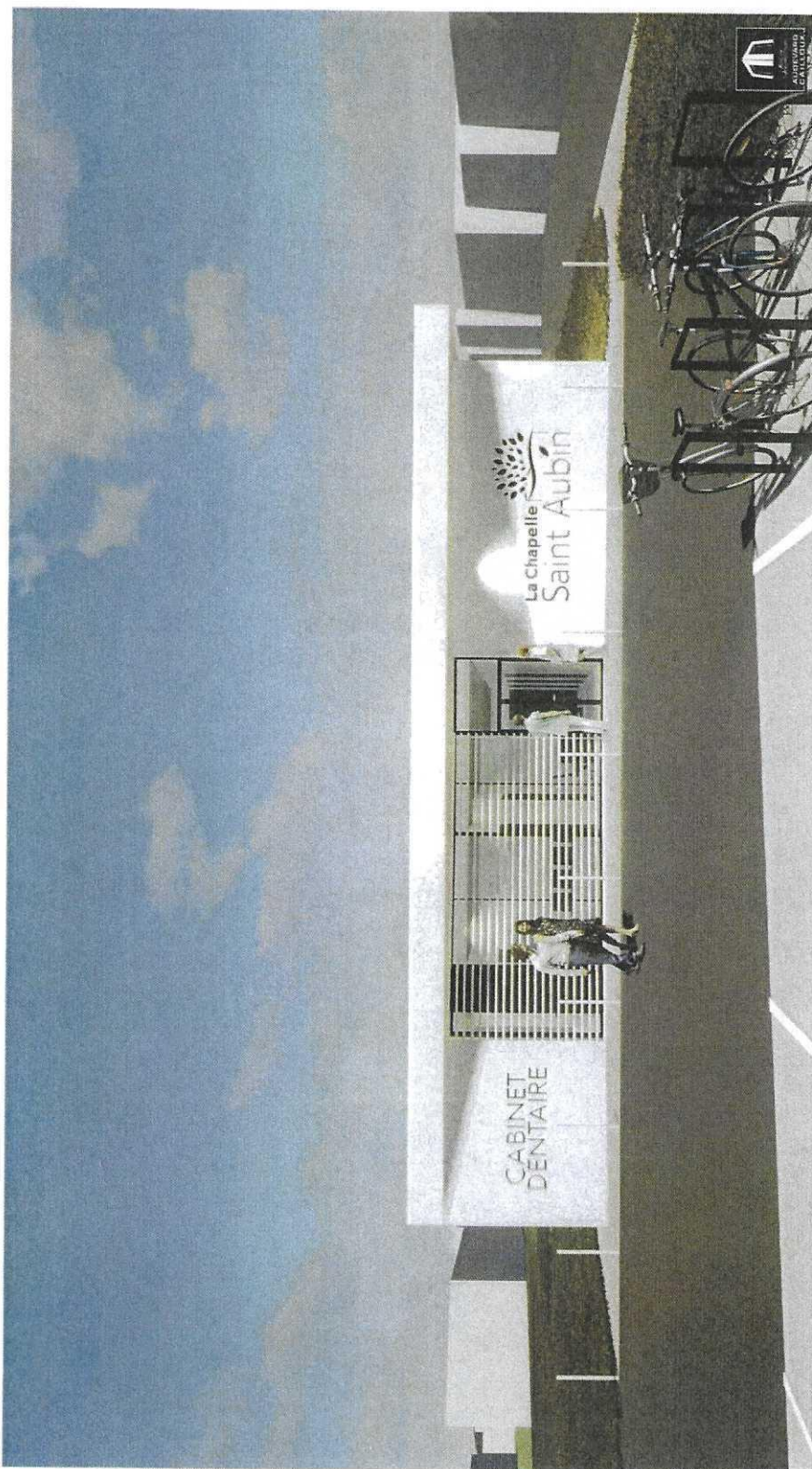
Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin	02 43 47 62 70 Mairie 2, rue de l'Europe - 72650 LA MANSE 14.02.017.002 Mairie@lachellesaintaubin.fr	Construction d'un cabinet technique 1 RUE DE BRUXELLES SAINT AUBIN LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650)	COUPES		Maire : 384-01	28/03/2022	Echelle : 1/100	AA	LAC	APD	COU	0001	GEN	F
			EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT	INDECE					



Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin	2 rue de l'Europe 72650 LE HAVS Tel: 02 43 47 62 70 Fax: 02 43 47 62 70 Mail: mairie@lchapellesaintaubin.fr	Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES SAINT AUBIN LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650)	FACADES	Mairie : 002-01	AA	LAC	APD	FAC	0001	GEN	F
				Echéance : 1/00	EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT	INCHIE



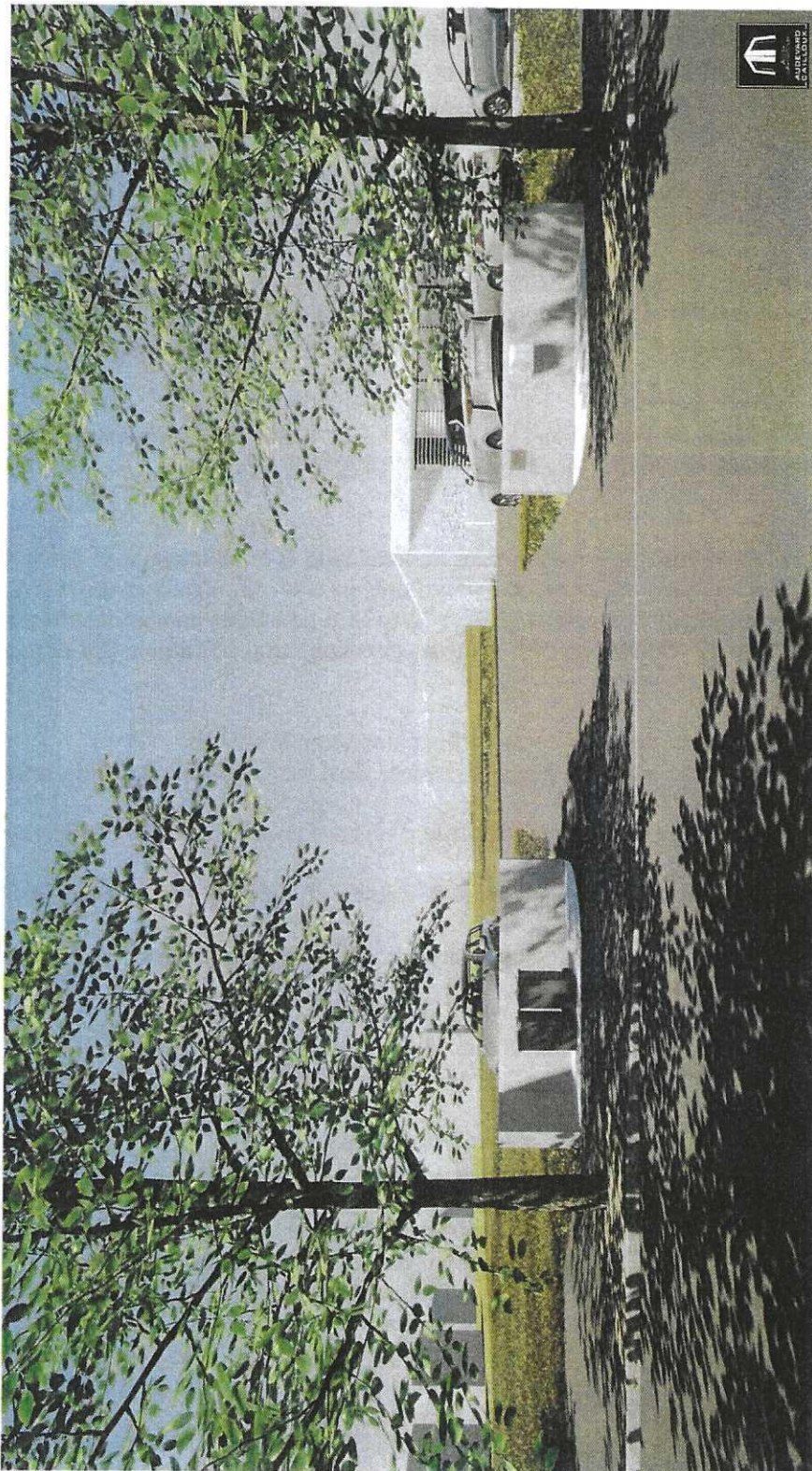
Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin		2, rue Xavier Buis - 72000 LEMANS Tél 0243172602 Mail : mairie@lachaпellesaintaubin.fr		 La Chapelle Saint Aubin Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650)		VUE DEPUIS LE ROND POINT		Altitude : 306-01 2803/2022 Echelle :		AA	LAC	APD	PER	0001	GEN	F					
								EMETTEUR		PROJET		PHASE		TYPE		IDENTIFICATEUR		LOT		INDICE	



Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin	COMMUNE 2, rue Yves Bica - 72001 LE MANS Tél. 02 33 47 62 70 Bbox mairie@lachaпellesaintaubin.fr	Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES LA CHAPELLE SAINT AUBIN (72650)	Entreprise ENTREE PRINCIPALE	Affaire : 355-31 2503/2022 Région :	AA	LAC	APD	PER	0001	GEN	F
					EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT	INDICE



Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint-Aubin	2 rue Yves Bréard - 72650 LEMANS Tél. 02 43 47 62 70 Mail : accueil@lachapellesaintaubin.fr	La Chapelle SAINT-AUBIN 72650	Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES 72650 LA CHAPELLE SAINT-AUBIN (72650)	Affaire : 306/21 200/2022 Ecole :	AA	LAC	APD	PER	0001	GEN	F
				VUE ENTREE PIETON		EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT



7207	Mairie Rue de l'Europe 72650 La Chapelle Saint Aubin		2 rue Xavier Buisson - 72600 LE LUNIS 14 024 8174 02 Mairie.saint-aubin@le-lunis.fr		Construction d'un cabinet dentaire 1 RUE DE BRUXELLES LA CHAPPELLE SAINT AUBIN (72650)	Mairie - 306-01 28032022 Emission	AA	LAC	APD	PER	0001	GEN	F
					VUE ENTREE PARKING		EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	LOT	INDICE

L'enveloppe prévisionnelle des travaux calculée sur la base de 2 400,00 € H.T./m² de construction et 1 000,00 € H.T./m² pour le sous-sol, soit respectivement 396 000,00 H.T. et 31 000,00 € H.T., s'établit donc à 427 000,00 € H.T.

Cette estimation est conditionnée aux résultats de l'étude géotechnique complémentaire G2 PRO avec infiltrométrie « Matsuo » relative à la perméabilité des sols ainsi que des éventuelles incidences sur la construction qu'engendrera l'installation du matériel dédié à l'activité dentaire qui sera installé aux frais des preneurs par la société Henry Schein sise à Joué-lès-Tours qu'ils ont retenue.

La conjoncture économique rencontrée depuis quelques mois a des effets directs sur les prix des matériaux et fournitures entraînant une hausse des coûts de construction qui sont difficiles à évaluer.

Au regard des frais d'ingénierie (maîtrise d'œuvre, études géotechniques, contrôleur technique, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé), des incertitudes sur le résultat de l'appel d'offres et pour tenir compte d'avenants, 20 % supplémentaires sont nécessaires pour un montant de 85 400,00 € H.T.

Le coût prévisionnel de l'opération s'élève ainsi à 512 400,00 € H.T. (travaux : 427 000,00 € + ingénierie et avenants 85 400,00 €), soit au total 614 880,00 € T.T.C.

Ce programme revêt un enjeu majeur pour la population et la collectivité se donne les moyens de le conduire à bien en ayant ouvert au budget à l'opération n° 43, « cabinet dentaire », à l'article 21318, « constructions autres bâtiments publics », 720 528 € de crédits compte tenu des incertitudes des prix (et non compris 18 000,00 € au titre des avances contrepartie de l'article 238 en recettes).

Le plan de financement destiné à couvrir l'opération serait le suivant :

- Etat : dotation de soutien à l'investissement local sur la base de 35 % du coût hors-taxes des travaux : 149 450,00 € ;
- Région Pays de la Loire : aide régionale d'urgence pour le maintien des professionnels de santé : 50 000,00 € ;
- Conseil départemental : convention de relance Territoires – Département 2020-2022 : 44 676,00 € ;
- Le Mans Métropole : fonds de concours spécifique à négocier sur la base de 30 % du coût hors-taxes des travaux : 128 100,00 € ;
- Commune : autofinancement : 242 654,00 € sur la base d'un coût d'opération de 614 880,00 € T.T.C. (348 302,00 € sur la base des crédits ouverts de 720 528,00 €).

Les modalités de location ont été abordées avec les dentistes et pourraient intervenir comme suit :

- d'une part, la création par les dentistes d'une société civile de moyens (S.C.M.) qui est une structure juridique réservée aux professions libérales qui ne permet pas l'exercice d'une activité, mais dont l'objet, afin d'en réduire le coût, est la fourniture de moyens (personnel, matériel) à ses membres, destinés à faciliter l'exercice de leur profession ; ils conservent leur indépendance au titre de leur activité professionnelle ;
- d'autre part, la commune louerait le cabinet dentaire à la S.C.M. La prise de possession interviendrait à l'issue de l'achèvement des travaux de construction envisagée dans le courant de l'été 2023. Le bail serait dressé par un notaire aux frais de la société. Le loyer serait de 11,00 € T.T.C. /m² avec une franchise totale jusqu'au 31 décembre 2026 destinée à favoriser l'installation des dentistes ; sur ce fondement, la S.C.M. serait redevable du loyer à compter du 1^{er} janvier 2027, montant révisable ensuite annuellement suivant l'indice des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.) publié par l'I.N.S.E.E. en prenant pour référence le 3^{ème} trimestre 2026. Le remboursement de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou tout autre impôt qui se substituerait à l'une ou/et

l'autre de ces taxes serait à assurer à la collectivité à compter du 1^{er} janvier, année d'assujettissement à l'imposition, qui suivrait la prise de la location.

Considérant ce qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'avant-projet définitif de construction du cabinet dentaire présenté, le coût prévisionnel défini et le plan de financement soumis en sollicitant à cet effet les partenaires institutionnels ;
- d'autoriser monsieur le maire ou son représentant dûment habilité à déposer la demande de permis de construire au nom de la commune ;
- d'adopter les modalités de location exposées.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve la proposition ci-dessus relative à la construction d'un cabinet dentaire portant sur l'avant-projet définitif, le coût prévisionnel, le plan de financement, le dépôt du permis de construire ainsi que les modalités de location.

Pour copie conforme,

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

 **Le maire,**
Joël LE BOLU

« Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération est susceptible de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans le délai de deux mois à compter de sa publication, de sa réception en préfecture, de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »