



CONSEIL MUNICIPAL DU 28 NOVEMBRE 2022
REGISTRE DES DELIBERATIONS
N° 6

Le lundi vingt-huit novembre 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.), 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 : 22 novembre 2022

Date d'affichage de la convocation : 22 novembre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 19

Quorum : 10

Présent.e.s :

Mesdames et messieurs Joël LE BOLU, Valérie DUMONT, Régis LEMESLE, Martine BRETON, Philippe MAUBOUSSIN, Dominique GARNIER, Martine LAUNAY, Thierry FOURNIER, Marie-Christine du GRAND PLACITRE, Alain BOURBLANC, Eric NOURY, Marika VAN HAAFTEN, Franck GIRARD, Carole DAINNE, Jean-Philippe ROMAIN, Vanessa POTELOIN, Laure CZINOBER, Sophie KRYGIER.

Absent, excusé, représenté :

Monsieur Jean-Pierre PRIGENT a donné procuration à monsieur Joël LE BOLU.

Secrétaire de séance : Monsieur Eric NOURY

Présents : 18 / Votants : 19 / Abstention : 0 / Pour : 19 / Contre : 0

Date de publication du procès-verbal : 1^{er} décembre 2022

Objet : Cabinet dentaire : calendrier des travaux de construction et modalités de location

Rapporteur : monsieur LE BOLU

Suivant dix décisions du 26 octobre dernier, tous les lots relatifs à la construction du cabinet dentaire ont été attribués pour un montant global de 587 898,91 € H.T.

Les marchés de travaux ont été signés le 31 octobre, reçus au contrôle de légalité à la préfecture du département le 2 novembre puis notifiés aux entreprises titulaires par voie électronique le 3 novembre avec acceptation du pli à cette date ou le 4 novembre selon les sociétés.

Une réunion de concertation, préalable au démarrage du chantier, s'est tenue en mairie avec l'ensemble des entrepreneurs sous la conduite d'opération du maître d'œuvre le 17 novembre.

Un point a été fait sur le site le 24 novembre.

Les premiers travaux de terrassement portant sur l'accès de chantier commenceront mi-décembre.

La durée prévisionnelle de l'ensemble sera de huit mois hors congés payés et intempéries, soit un achèvement attendu à la fin juillet 2023 pour une livraison du bâti aux praticiens à la rentrée de septembre afin qu'ils puissent procéder aux agencements intérieurs à leur charge.

Par ailleurs, par délibération du 14 avril 2022, les modalités de location de ce futur cabinet dentaire ont été définies en prescrivant notamment que « *le loyer serait de 11,00 € / m² avec une franchise totale jusqu'au 31 décembre 2026 destinée à favoriser l'installation des dentistes ; sur ce fondement, la S.C.M. (société civile de moyens) serait redevable du loyer à compter du 1^{er} janvier 2027, montant révisable ensuite annuellement suivant l'indice des activités tertiaires (I.L.A.T.) publié par l'I.N.S.E.E. en prenant pour référence le 3^{ème} trimestre 2026.* »

Or, cette disposition est erronée et les futurs locataires ont donné leur aval au règlement d'un loyer à compter de la prise d'entrée en jouissance au prix de 11,00 € T.T.C. / m² avec une franchise totale de son indexation jusqu'au 31 décembre 2026.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal :

- **d'une part, de rapporter les termes de la délibération n° 13 du 14 avril 2022** quant au chapitre consacré aux modalités de location dans les termes suivants :
« 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.* » ;
- **d'autre part, d'approuver la nouvelle rédaction ainsi qu'il suit :**
« 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 de l'indexation du loyer jusqu'au 31 décembre 2026 destinée à favoriser l'installation des dentistes, 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.* »

Discussion

Monsieur le maire précise qu'à l'appui de cette délibération, un nouveau dossier de subvention sera sollicité auprès du Conseil régional des Pays de la Loire, la première demande ayant été rejetée le 3 juin dernier au motif notamment que « le règlement d'intervention de l'aide régionale d'urgence pour le maintien des professionnels de santé mentionne que - l'aide régionale ne devra pas contribuer à une éventuelle réduction de loyer au profit des professionnels de santé - », la Région n'autorisant pas les bénéficiaires de cette aide à appliquer la gratuité des loyers pour les professionnels de santé.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte la proposition ci-dessus exposée relative aux modalités de location du futur cabinet dentaire.

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

Le maire,

Joël LE BOLU



Le secrétaire de séance

Eric NOURY

« 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. »