

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU CONQUET

Ce document comporte :

I – ORDRE DU JOUR

II- LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

III – PROCÈS-VERBAL – DÉLIBÉRATIONS

DATE DE CONVOCATION : Le 4 mai 2023 DATE D’AFFICHAGE : Le 4 mai 2023 NOMBRE DE CONSEILLERS : En exercice : 23 Présents : 19 Votants : 21 TRANSMIS A LA PREFECTURE LE : 12 mai 2023 REÇU EN PREFECTURE LE : 12 mai 2023	Le 11 mai 2023 à 18h30 le Conseil Municipal, légalement convoqué, s’est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc MILIN, Maire. <i>Etaient présents : tous les membres en exercice, sauf : JR. CLOITRE, pvr à JM. KEREBEL, PE. GUILHAUMON-LAPERLAT, pvr à Ch. VAN KESTEREN ; A. HUELVAN & N. BRENGARTH-TOUSCH absentes et non représentées.</i> <i>M. LEVEN et B. LE GUEN sont désignés en tant que secrétaires de séance.</i>
--	--

I – ORDRE DU JOUR

- Approbation du compte rendu de la séance du 30 mars 2023,
- Question unique : mandat au Maire pour acheter les bâtiments (surfaces commerciales vacantes et locaux de la supérette) de la place Charles MINGUY et décision budgétaire modificative afférente.

II – LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

Délibération n° 1	Acquisition des locaux place Charles Minguy et Décision budgétaire modificative N° 1	Approuvée
-------------------	--	-----------

III – PROCÈS VERBAL – DÉLIBÉRATIONS

Le compte rendu de la séance du 30 mars 2023 est approuvé à l’unanimité.

**DCM 20230511.01 Acquisition des locaux place Charles MINGUY
et décision budgétaire modificative n°1**

Elu rapporteur : le Maire.

Question examinée et approuvée en réunion ouverte à l’ensemble des élus le 3 mai 2023.

Compte rendu de la réunion diffusé à l’ensemble des élus le 4 mai 2023.

Le Maire rappelle aux élus que la commune envisage d'acheter les locaux commerciaux partiellement vacants de la place Charles Minguy pour :

- Consolider et pérenniser l'activité du supermarché SPAR, utile à l'année pour les Conquétois et leurs visiteurs,
- **Permettre la création d'une maison médicale adaptée aux attentes des professionnels de santé et de leurs patients et favoriser le développement de l'offre de soins.**

1. Genèse du projet

a. Situation du SPAR

Au cours des derniers mois, le Maire a discuté a de nombreuses reprises avec le gérant de la supérette SPAR, confronté à des difficultés pour dialoguer avec les propriétaires des murs de son commerce, qu'il souhaite acquérir.

L'ensemble est propriété du groupe SOFIDY, domicilié à EVRY 91 026. Selon son site web, *SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, Société civile, OPC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.*

Ce groupe a acheté les murs en 2012 pour la somme de 750 000 €.

Le loyer versé par le SPAR (qui bénéficie d'un bail commercial jusqu'en 2027) est de 43 000 € par an.

Le SPAR actuel, rénové, occupe environ 500 m² issus d'une surface initiale plus vaste (plus de 1000 m²) et aujourd'hui délaissée et partiellement abandonnée.

Le SPAR est ouvert 7 jours sur 7, toute l'année ; il propose à ses clients une offre alimentaire et commerciale de premier niveau utile et appréciée qui leur évite les déplacements vers les supermarchés des communes voisines.

Le SPAR assure par ailleurs la fonction de relais postal depuis septembre 2022 et de point relais pour la livraison de colis commandés en ligne.

Comme il a été indiqué, le gérant de l'établissement, Monsieur SOILHI, cherche à acquérir les murs de son commerce, mais ses démarches vis-à-vis de ses bailleurs sont restées vaines.

Il est pourtant essentiel de conserver dans la commune une telle offre commerciale et intéressant de permettre à son exploitant de maîtriser sa situation foncière.

b. Situation des professionnels de santé

Par ailleurs, des échanges sont intervenus avec les professionnels de santé de la maison médicale de la rue Pasteur, confrontés à l'inadaptation de leur local à la situation de leurs patients.

Actuellement, 4 médecins, 3 kinésithérapeutes et une infirmière occupent ces locaux ; deux des médecins exercent à l'étage. Les cabinets des kinésithérapeutes sont sous dimensionnés.

La maison médicale actuelle est propriété d'une SCI à laquelle participent médecins et kinésithérapeutes.

Plusieurs patients éprouvent de grandes difficultés pour accéder aux cabinets de leurs médecins.

Un agrandissement du bâtiment a été envisagé mais les contraintes du site (espace naturel du SPR – pas plus de 30% de surfaces nouvelles) ont conduit à éliminer cette solution.

La création de locaux sur le parking de la place de Manigod a été explorée mais également abandonnée car contraire aux dispositions du SPR (le parking est également intégré dans les espaces naturels du SPR, inconstructibles) et inopportune alors que la tension sur le stationnement est particulièrement forte.

Un transfert vers la Pointe des Renards où du foncier communal est disponible a enfin été étudié mais cette solution paraît inadaptée au regard de l'exposition du site, souvent très exposé aux vents, et alors que l'on souhaite limiter au maximum les déplacements carbonés (et donc l'usage de la voiture). Les médecins ont rapidement considéré que le site était trop excentré.

Il apparaît par ailleurs que, si l'offre de santé est relativement satisfaisante aujourd'hui au Conquet (la commune n'est pas un désert médical), elle pourrait être améliorée, notamment par l'installation de dentistes, d'orthophonistes ou autres...

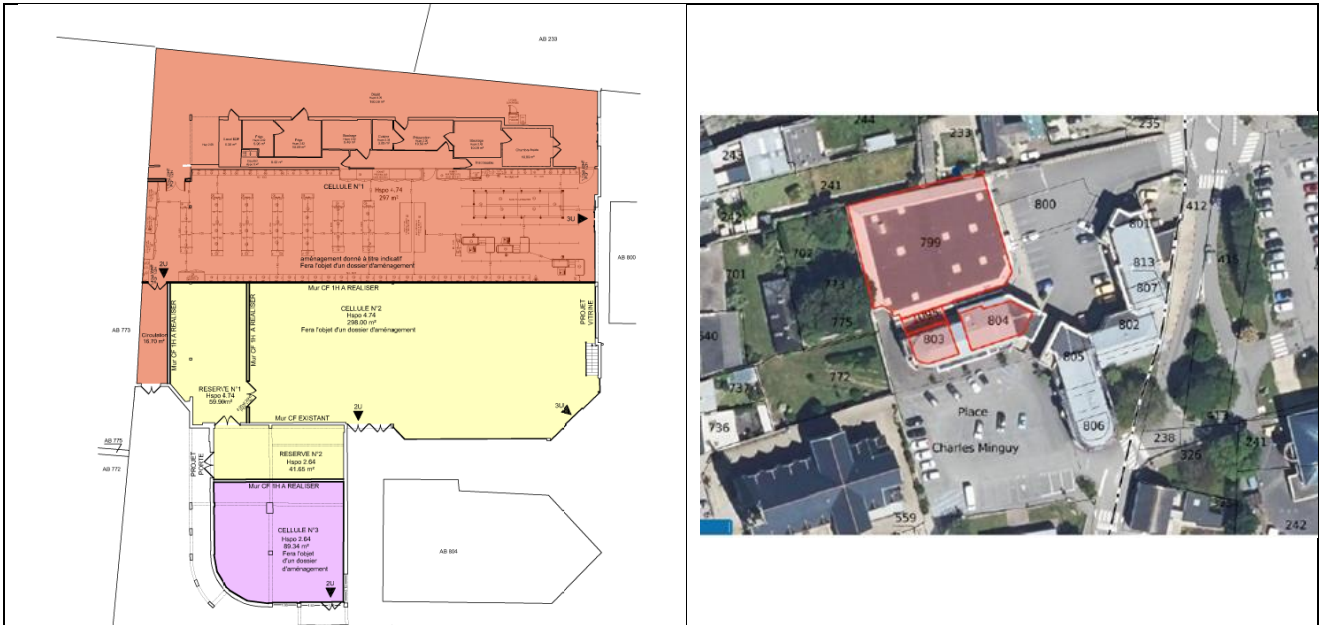
La commune, où la pression immobilière est forte, sera plus attractive pour ces professionnels dans le cadre d'un pôle de santé cohérent et modernisé où les praticiens de santé pourront mutualiser certains espaces et outils et surtout échanger entre eux.

C'est pourquoi les médecins ont sollicité le Maire pour les accompagner dans leurs démarches pour rechercher un nouveau local.

La commune a un rôle clef à jouer pour garantir le maintien et le développement d'une offre de soins pérenne et étoffée comme pour offrir à ses habitants des commerces de proximité essentiels. L'intérêt général d'une intervention communale est manifeste.
--

2. la solution proposée

Les locaux restés vacants au droit du SPAR (360 m² au sol dans la principale cellule et 130 m² côté sud) paraissent idéaux pour accueillir une nouvelle maison médicale.



Ils sont suffisamment vastes et modulables pour recevoir les cabinets des professionnels déjà présents sur la commune et ceux qui viendront compléter l'offre de soin.



Ils sont situés à proximité immédiate de la maison médicale actuelle et les patients n'auront donc pas à changer leurs habitudes.

Comme aujourd'hui, ils disposeront de solutions de parking de proximité immédiate. Les personnes à mobilité réduite ne rencontreront pas d'obstacle pour accéder au bâtiment dont l'aménagement pourra aisément prendre en compte tous les types de handicaps.

Les locaux sont implantés dans le centre-ville ; cela ne pénalisera pas les patients qui ne disposent pas de voiture.

En évitant le déménagement en périphérie on consolidera toute l'offre commerciale conquétoise.

Après des sollicitations directes des propriétaires infructueuses, le Maire a donc pris contact avec l'agence immobilière en charge de la commercialisation des locaux (l'agence Arthur-Loyd à Brest, qui était l'intermédiaire obligatoire entre les propriétaires et les clients éventuels) pour examiner quel portage pouvait être envisagé pour améliorer la situation du SPAR et répondre aux besoins des professionnels de santé.

L'agence a confirmé que les vendeurs exigent un seul acheteur pour l'ensemble.

Il a été indiqué au Maire que les vendeurs laissent le client faire une proposition de prix mais espèrent 750 000 à 800 000 € pour le patrimoine concerné.

Les professionnels de santé ne sont pas prêts à faire une offre pour l'ensemble et leur programme doit encore être affiné, notamment pour prévoir des locaux pour les praticiens médicaux et para-médicaux qui rejoindront le pôle médical.

Monsieur SOLIHI n'est pas davantage en mesure de faire une proposition pour l'ensemble du bâtiment.

Le Maire a donc estimé qu'il était nécessaire que la commune prenne la main pour porter ce projet d'intérêt local.

Une offre à 500 000 €, conditionnée par l'accord du Conseil, a été proposée à SOFIDY le 11 janvier 2023.

Parallèlement, une estimation de la valeur vénale de l'ensemble a été sollicitée auprès du service France Domaine.

Ce service a, le 21 février 2023, indiqué qu'une valeur vénale à 492 000 € pouvait être retenue ; cette estimation est parfaitement cohérente au regard de la proposition municipale.

Le 17 avril 2023, SOFIDY a accepté l'offre du Maire ; elle exige le paiement d'une indemnité d'immobilisation de 10 % à la signature de l'avant-contrat qui devra intervenir avant le 19 mai.

A cette somme il conviendra d'ajouter les honoraires de négociation et de la TVA résiduelle, soit 30 000 et 24 490 €.

Afin d'accompagner au mieux le développement d'une offre de santé complète dans un contexte urbain de qualité, il sera également opportun de lancer une mission d'architectes puis de paysagistes pour :

- **Formaliser le programme des professions de santé** et prévoir l'aménagement du bâtiment et l'**accueil des nouveaux professionnels**,
- Envisager le **traitement qualitatif des façades** ce qui permettra **de reconquérir la qualité paysagère des espaces publics**,
- Prévoir le traitement et la **végétalisation des abords de la maison de santé** (y compris sur la partie sud de la place Charles Minguy).

Il sera nécessaire de modifier le budget de la commune pour prévoir ces dépenses. Une dépense de 570 000 € (en section d'investissement) devra être prévue ; elle sera compensée par un emprunt du même montant.

La délibération budgétaire modificative afférente à cette opération s'écrit ainsi :

<u>Dépenses</u>		<u>Recettes</u>	
Opération 107 « bâtiments »	570 000€	Chapitre 16 « emprunt et dettes »	570 000€
Compte 2132 « immeuble de rapport »	555 000€	Compte 1641 « emprunt »	570 000€
Compte 2031 « frais d'études »	15 000€		

Le Maire précise enfin que les locaux seront revendus au SPAR et aux professionnels de santé, qui souhaitent être propriétaires de leurs cabinets, selon des modalités qui devront être précisées et sur lesquelles le Conseil reviendra.

Il est donc proposé au Conseil municipal de

- donner mandat au Maire pour acquérir les parcelles concernées et le bâti de SOFIDY (*bâtiment cadastré section AB n°799 et 1095 pour une contenance totale de 1045 m² & lot 11 – RDC – de l'immeuble, édifié sur les parcelles AB 803 et 804*) pour la somme de 500 000 € ;
- Prendre en charge par la commune les frais de négociation (30 000 € à verser à l'agence Arthur Loyd de BREST), la TVA résiduelle signalée par le vendeur pour un montant de 24 489.89 € et les droits de mutation et frais de notaire,
- Donner mandat au Maire pour verser 10 % du prix de vente lors de l'avant contrat,
- Confier le traitement de cette acquisition à l'étude notariale du CONQUET,
- Prendre en charge une mission d'architecte et paysagistes pour :
 - o formaliser le programme des professionnels de santé et prévoir un scénario d'aménagement du bâtiment et de traitement qualitatif de ses façades validé par la commune,
 - o proposer un aménagement qualitatif des espaces publics et une végétalisation des abords du bâtiment,
- Adopter la décision budgétaire modificative afférente (prise en compte de l'ensemble des dépenses liées à l'opération et inscription d'un emprunt en recettes) telle que présentée,
- Dire que, conformément à l'article L. 2122-7 du Code général des collectivités territoriales, les actes et contrats liés à ce dossier pourront être signés par la première adjointe suppléant le Maire si celui-ci est absent lors des rendez-vous à intervenir,

Le Conseil municipal,

Sur proposition du Maire et oui son exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la réunion de travail proposée à l'ensemble des élus le 3 mai 2023 et la note de synthèse diffusée à la suite de cette réunion,

Vu les échanges avec la société SOFIDY et le courrier de cette société en date du 17 avril 2023 qui accepte l'offre de la commune et la vente de l'ensemble immobilier considéré pour la somme de 500 000 € et met en outre à la charge de la commune un reliquat de TVA de 24 489.89 €, les frais de négociation de 30 000 € à verser à l'agence Arthur Loyd de BREST (Madame PERS, rue de Lyon),

Vu l'avis du service des domaines en date du 21 février 2023,

Considérant qu'il est d'intérêt communal de maintenir une offre commerciale alimentaire de premier niveau de proximité et considérant que ce maintien sera facilité si l'exploitant de la supérette devient propriétaire de ses locaux,

Considérant qu'il est d'intérêt communal de faciliter la création d'un pôle de santé et d'étoffer l'offre de soins en regroupant, en centralité, dans des locaux fonctionnels et accessibles à tous les publics les praticiens actuels et, à l'avenir, d'autres professionnels de santé,

Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- donne mandat au Maire pour acquérir les parcelles concernées et le bâti de SOFIDY (bâtiment cadastré section AB n°799 et 1095 pour une contenance totale de 1045 m² & lot 11 – RDC – de l'immeuble, édifié sur les parcelles AB 803 et 804) pour la somme de 500 000 € ;
- dit que la commune prend en charge les frais de négociation (30 000 € à verser à l'agence Arthur Loyd de BREST), la TVA résiduelle signalée par le vendeur pour un montant de 24 489.89 € et les droits de mutation et frais de notaire,
- donne mandat au Maire pour verser 10 % du prix de vente lors de l'avant contrat et sollicite le comptable public à cette fin,
- confie le traitement de cette acquisition à l'étude notariale du CONQUET,
- mandate le Maire pour lancer une mission d'architecte et paysagistes pour :
 - o formaliser le programme des professionnels de santé et prévoir un scénario d'aménagement du bâtiment et de traitement qualitatif de ses façades validé par la commune,
 - o proposer un aménagement qualitatif des espaces publics et une végétalisation des abords du bâtiment,
- adopte la décision budgétaire modificative afférente (prise en compte de l'ensemble des dépenses liées à l'opération et inscription d'un emprunt en recettes) telle que présentée,
- dit que, conformément à l'article L. 2122-7 du Code général des collectivités territoriales, les actes et contrats liés à ce dossier pourront être signés par la première adjointe suppléant le Maire si celui-ci est absent lors des rendez-vous à intervenir.