Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20251211-V_DEL_2025_159-DE

Saint-Grégoire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE ORDINAIRE DU 11 DÉCEMBRE 2025

Date de convocation : 5 décembre 2025

L'an deux mille vingt cinq, le onze décembre, à 19h00 , les membres du Conseil Municipal de la commune de Saint-Grégoire, convoqués conformément aux articles L.2121-10 à 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en mairie, sous la présidence de REMOISSENET Laëtitia.

Etaient présents :
REMOISSENET Laëtitia, VINET Liliane, PASQUET Nathalie, ROUXEL Frédérique, GUYOT Jean-Yves, AMELOT Delphine, LEHAGRE Alain, JUGDÉ Jean-Claude, DUCIEL Christine, AMPIGNY Joby, CHUBERRE Philippe, BENOIST Florence, DE VERGIE Guillaume, ROUX Émeline, BABES Anca, SIMON Mélanie, CHARDINNE DELISLE Laurène, DEFRANCE Matthieu, ALIAGA Marie, MAREAU Yannick, LE COLLETER Gwénolé

Absent(s) excusé(s) :
DU MOTTAY Éric (Mandataire REMOISSENET Laëtitia), MOREL Christian (Mandataire BABES Anca), GALLIER Maxime (Mandataire VINET Liliane), BIGOT Yves (Mandataire PASQUET Nathalie), IGHAFI Ilyes (Mandataire SIMON Mélanie), GREIVELDINGER Jacques (Mandataire AMELOT Delphine), POSTEC Christelle (Mandataire ROUXEL Frédérique), DELAUNAY Myriam (Mandataire CHARDINNE DELISLE Laurène)

CHUBERRE PHILIPPE a été nommé(e) secrétaire de séance.

N° V_DEL_2025_159 DOMAINE ET PATRIMOINE - BAIL À CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA SCI ILV2 - CONSTRUCTION D'UN CABINET MÉDICAL 5 AVENUE DE LA LIBÉRATION

(Rapporteur : REMOISSENET Laëtitia)

***VU** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2241-1,*

***VU** le code civil,*

***VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 251-1 et suivants et R. 251-1 à R. 251-3 ;*

***VU** la délibération n° 024-098 du Conseil Municipal du 24 Juin 2024, portant sur l'acquisition d'un local d'activités pour les besoins d'installation d'un cabinet médical 7/7,*

***CONSIDÉRANT** que la Commune est propriétaire d'un bâtiment d'activité situé 5 avenue de la Libération à Maison Blanche,*

***CONSIDÉRANT** la présentation en Commission Générale du 4 Décembre 2025.*

Chers collègues,

Le Conseil Municipal du 24 Juin 2024 autorisait l'acquisition d'un bâtiment d'activité situé 5 avenue de la Libération à Maison Blanche, en vue d'y installer une maison médicale 7/7.

Depuis la signature de l'acte notarié le 25 Juillet dernier, les réflexions engagées sur la conception du bâtiment, l'équilibre budgétaire mais aussi le planning prévisionnel, ont permis d'aboutir à un avant-projet détaillé ci-après.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20251211-V_DEL_2025_159-DE

Il est convenu que la mise à disposition du foncier au profit du groupement de médecin s'effectue au moyen d'un bail à construction d'une durée de 37 ans.

La maison médicale sera édifiée sur des parcelles communales dont le détail parcellaire est le suivant :

Références cadastrales	**Surface**
BD 80	662 m²
BD 81	192 m²
TOTAL	**854 m²**

Le futur bâtiment (construction nouvelle) disposera de 8 bureaux, d'une salle de soins, d'une salle d'attente, de wc, d'une salle de détente et d'une salle d'eau. Le tout réparti sur 367,10 m² de surface de plancher en rez-de-chaussée.
Il sera conçu de sorte à pouvoir supporter une surélévation future.

Les aménagements paysagers et les places de stationnements affectées au programme seront réalisées sur l'assiette foncière du programme.

En outre, le parking public existant sur les parcelles BD 82 et 83 appartenant à la Commune, sera réaménagé en quinze places de stationnements végétalisées, mais est exclu dudit bail.

Le bail à construction commencera à courir à la date de démarrage des travaux de construction, dont la redevance annuelle hors taxes et hors charges est définie ci-après :

Périodes	Redevance annuelle HT	Prix HT /m² de SP
Année de travaux (Janvier 2026 - décembre 2026)	4 405,20 €	1,00 €/m²
Années 1-6	24 228,60 €	5,50 €/m²
Années 7-13	28 633,80 €	6,50 €/m²
Années 14 à 36	22 026,00 €	5,00 €/m²

Sur l'intégralité de la période, la valeur cumulée des loyers et charges serait donc de 848 280,00 €, hors valeur résiduelle des constructions en fin de bail.

Il est précisé que ledit bail n'est pas assujetti à TVA.

Le permis de construire n° 3527825U0008 est autorisé depuis le 07 juillet 2025. Le démarrage des travaux est prévu en janvier 2026 pour une livraison du bâtiment en décembre 2026.

Il est précisé que la redevance annuelle exigée pour l'année des travaux sera de 1 €/m² /mois, soit environ 4405,20 €

Les redevances annuelles progressives seront exigées à compter de l'ouverture du cabinet médical.
Il est convenu entre les parties, que le preneur pourra à tout moment, demander la réévaluation (à la hausse) de la redevance pour la première période (année 1 à 6).

En cas de vente par la Commune, le preneur ou toute société bénéficiera d'un droit de préférence sur la vente, sauf en cas de vente à une société constituée par la Commune, ou dont elle serait actionnaire ; ainsi qu'en cas de projet déclaré d'utilité et d'intérêt public porté par la Commune.

Le preneur pourra se porter acquéreur du bien à compter de la 20e année. Si la vente devait intervenir avant cette date, le preneur s'engage à régler le reste des redevances dues au titre du bail à construction, en sus du prix de vente.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20251211-V_DEL_2025_159-DE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE :

1°/ DE CONCLURE un bail à construction avec le groupement de médecins libéraux représentés par M. Langevin, pour l'édification d'un cabinet médical sur les parcelles BD 80 et 81.

2°/ DE FIXER la redevance de l'année des travaux couvrant la période de janvier 2026 à décembre 2026 à 1€ HT/m² SP/mois, soit 4 405,20 € HT annuel.

3°/ DE DÉFINIR les redevances annuelles progressives sur trois périodes distinctes, années 1 et 6 à 24 228,60 € HT; années 7 à 13 à 28 633,80 € HT ; années 14 à 36 à 22 026,00 € HT .

4°/ D'AUTORISER la révision à la hausse de la redevance de la première période, sur demande expresse du preneur.

5°/ DE DÉFINIR un droit de préférence au profit du preneur en cas de vente du bien par la Commune, et ses exclusions

6°/ D'AUTORISER le preneur à se porter acquéreur du bien à compter de la 20e année, et de prévoir le remboursement anticipé du reste des redevances dues au titre du bail à construction en cas d'acquisition anticipée.

7°/ D'INSCRIRE les recettes perçues au budget annexe « Gestion du Patrimoine Commercial Communal ».

VOTE :
26 voix POUR
3 ABSTENTION(S) :
ALIAGA Marie, MAREAU Yannick, LE COLLETER Gwénolé

Fait à Saint-Grégoire le 11 décembre 2025

Le Maire,	Secrétaire de séance,
REMOISSENET Laetitia	CHUBERRE Philippe