

Conseil Municipal du 12 décembre 2023 Procès-verbal

Date de convocation : 7 décembre 2023
Nombre de conseillers en exercice : 23

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS
le 12 décembre à 20h00,
le conseil municipal, légalement convoqué,
s'est réuni en séance
ordinaire sous la présidence de

Monsieur Anthony TRIFAUT, Maire

Présents : Jules AUBERT, Yvette BULOUP, Philippe CHARPENTIER, Annick CHARTRAIN, Philippe COUDRAY, Christiane COULON, Annie DARAULT, Marie-Line FOUCHER, Stéphane FOUQUET, Léa GUYON, Emmanuelle LEROUX, Mélanie MACE, Laurent MAILLARD, Emilie PERDEREAU, Mickaël PLAIS, Jonathan REYT, Marianne ROHART, Anthony TRIFAUT

Vote par procuration : Amandine CLEMENCE donne pouvoir à Mickaël PLAIS, Didier DREUX donne pouvoir à Stéphane FOUQUET, Milène LEPROUST donne pouvoir à Marianne ROHART, Christian MAUCOURT donne pouvoir à Annick CHARTRAIN

Absents excusés : Gaëtan RENAULT

Absents non représentés : Néant

Anthony TRIFAUT constate le quorum.

Annie DARAULT est désignée secrétaire de séance.

Anthony TRIFAUT donne lecture de l'ordre du jour.

Anthony TRIFAUT demande s'il y a des observations sur le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 7 novembre dernier. Aucune remarque n'est faite, il est approuvé à l'unanimité.

Rapport n° 1 : Validation du projet de travaux des bâtiments de la place Notre Dame

Chronologie sur le déroulement technique du projet :

En date du 29 septembre 2022, une étude de faisabilité a été lancée avec un cabinet d'architecture pour envisager la réhabilitation des bâtiments situés sur la place Notre Dame de la propriété de la mairie. L'étude de faisabilité a été rendue le 28 janvier 2023. Cette étude a fait l'objet d'une présentation en groupe de travail développement économique, en conseil municipal mais aussi en commission extra-municipale le 16 février 2023.

Lors du budget primitif 2023, le conseil municipal a ouvert deux autorisations de programme (opération 164 sur le presbytère et opération 204 pour les autres bâtiments) permettant de poursuivre la programmation des travaux sur les différents bâtiments situés ci-dessus. Le montant

de ces opérations correspond aux différentes études nécessaires avant travaux, aux études spécifiques et aux missions de suivi de travaux.

- Opération 164 : 189 744 euros
- Opération 204 : 229 243.20 euros

Ainsi, à la suite des inscriptions budgétaires, un travail a pu être mené sur site avec les différents utilisateurs des locaux, l'architecte des Bâtiments de France et l'équipe de maîtrise d'œuvre PIX Architecture. Une présentation de l'Avant-Projet Sommaire (APS) a pu être faite en juin 2023.

Des études géotechniques et des diagnostics énergétiques ont ensuite été réalisés afin de pouvoir travailler l'Avant-Projet Définitif (APD). Un bornage de l'espace foncier a également été réalisé sur l'emprise foncière du presbytère.

Par conséquent, le cabinet d'architecture « PIX Architecture » nous a transmis en date du 27 novembre 2023, l'APD permettant ainsi de disposer de tous les éléments techniques et financiers du projet de réhabilitation des bâtiments.

Chronologie sur le déroulement financier du projet :

Ce projet de travaux est inscrit dans le cadre de la convention ORT de la Communauté De Communes et dans les fiches actions « Petites Villes de Demain » de la commune de Montfort-le-Gesnois. En complément, 2 fiches ont été inscrites au Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) et elles ont été validées par les services de l'Etat.

En date du 12 septembre 2023, une réunion avec les différents partenaires financiers s'est tenue en mairie de Montfort-le-Gesnois en présence d'un représentant des services de l'Etat, de la Région, du Département, et le chargé de mission PVD.

Lors de cette réunion, il a été évoqué les pistes de financement suivantes :

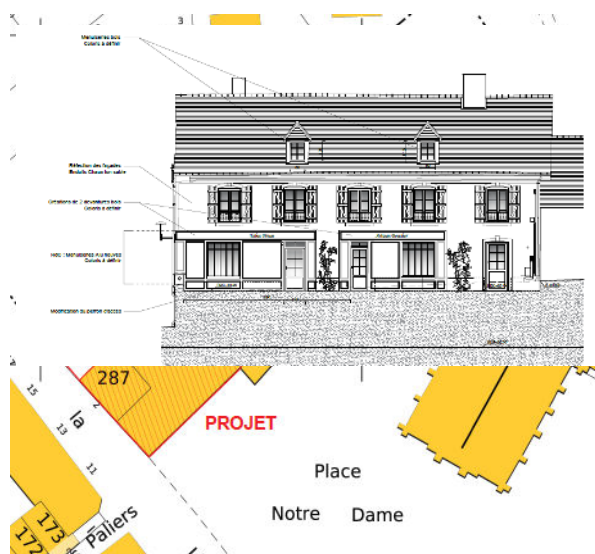
- Etat :
 - Subventions DETR et/ou DSIL
 - Fonds verts
- Région des Pays de la Loire
 - Aides sectorielles : Appel à projet Bâtiment exemplaire
 - Aides territoriales : Fonds Revitalisation Centre Bourg et Contrat Pays de la Loire 2026.
- Département de la Sarthe
 - Fonds d'investissement durable

En complément de ce travail avec les partenaires financiers, Monsieur le Maire a rencontré Monsieur le Sous-Préfet le vendredi 1 décembre afin d'optimiser la subvention de l'Etat sur le projet en allant vers un seul dossier qui se voudra global.

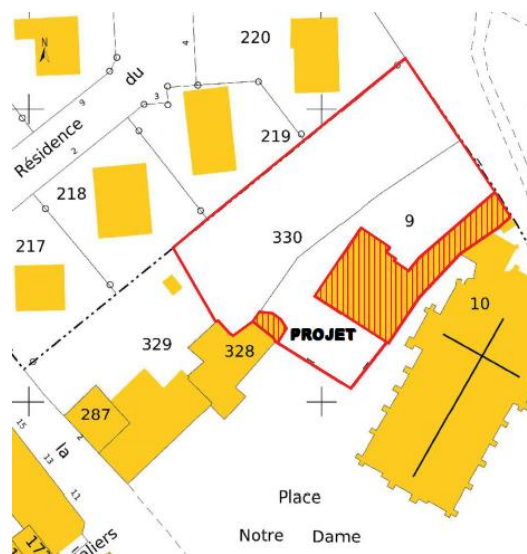
A ce jour, le montant des subventions ne peut être connu.

Présentation technique du projet :

Bâtiments place Notre Dame



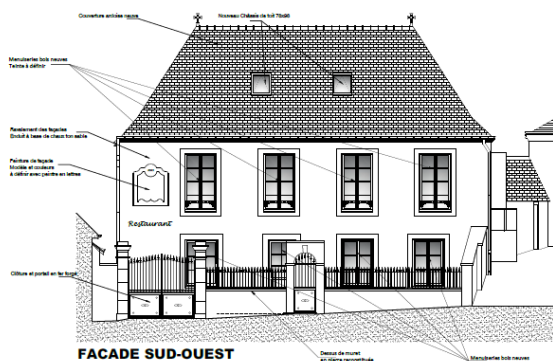
Presbytère



Les bâtiments de la place Notre Dame représentent une surface utile de 460.1 m² permettant une réhabilitation en plusieurs cellules isolées pouvant accueillir 2 commerces, une activité tertiaire et un logement.

Le projet présenté en phase APD permet d'affirmer l'aménagement suivant :

- R-1 : Des locaux de réserve pour les commerces
- RDC :
 - 1 commerce de 52 m² de zone accessible au public complétée d'une zone de bureau et d'un espace de stockage
 - 1 commerce de 42 m² de zone accessible au public complétée d'une zone de laboratoire, stockage et bureau
 - 1 zone d'activité tertiaire avec Hall accessible au public
- R+1 :
 - 1 logement avec 3 chambres
 - 1 zone d'activité tertiaire avec 3 bureaux et espace pour les personnels

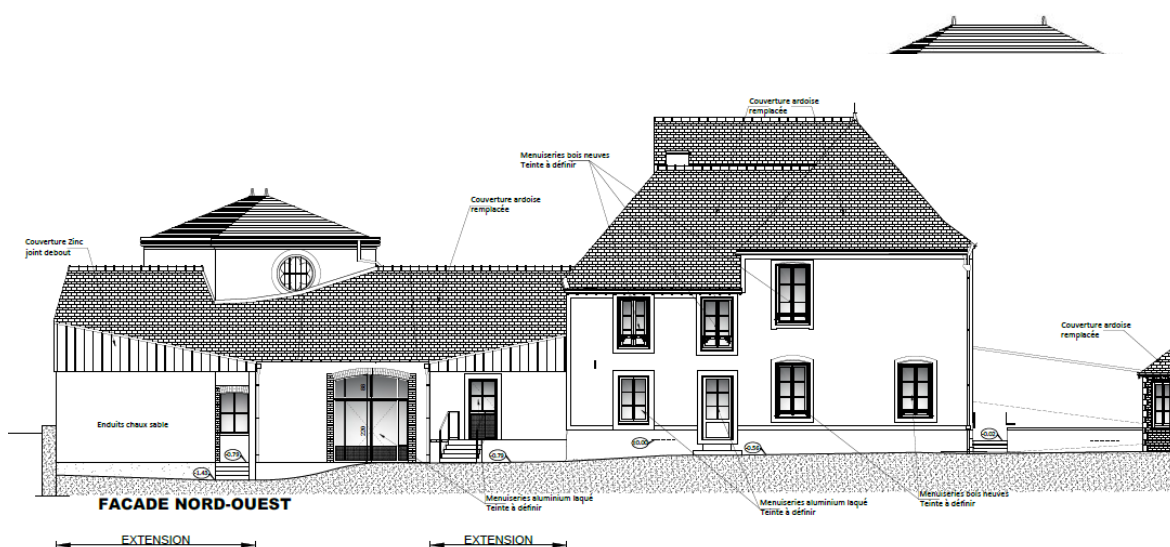


Le bâtiment du presbytère représente une surface utile de 556.5m² permettant une réhabilitation en commerce, logement et extension des locaux pour la paroisse

Le projet présenté en phase APD permet d'affirmer l'aménagement suivant :

- RDC : 1 restaurant avec salle de restauration intérieure de 85 m² et terrasse extérieure de 80 m², des espaces de cuissons

- R+1 : 1 logement avec 3 chambres pouvant servir à l'exploitant du commerce ou être utilisé indépendamment.



L'extension du bâtiment permet d'aménager une cuisine pour la partie du restaurant, 3 salles et des locaux pour la paroisse.

Une présentation des aménagements intérieurs et de l'APD complet sera faite en séance du conseil municipal.

Présentation de l'estimation financière du projet au stade de l'Avant-Projet Définitif (APD) :

1- Réhabilitation des bâtiments de la place Notre Dame en commerces et services

Estimation travaux sur le bâti (façades, charpente, couverture, isolation combles, aménagements extérieurs, installation de chantier)	311 000 euros
Estimation Commerce 1	144 100 euros
Estimation bureaux	111 000 euros
Estimation Commerce 2	130 500 euros
Estimation logement	130 500 euros
TOTAL HT	831 100 euros
TOTAL TTC	997 320 euros

2- Réhabilitation du bâtiment du Presbytère en commerces et services

Estimation Installation de chantier	28 000 euros
Estimation Extension du bâtiment	441 000 euros
Estimation commerce	545 600 euros
Estimation logement	171 500 euros
TOTAL HT	1 186 100 euros
TOTAL TTC	1 423 320 euros

3- Coût total de l'opération travaux hors étude

TOTAL HT	2 017 200 euros
TOTAL TTC	2 420 640 euros

4- Coût des études liées à l'opération

Etude de faisabilité	6912 € TTC
Bornage Presbytère	1548 € TTC
Etude Géotechnique du site	3576 € TTC
Audits énergétiques des bâtiments	3600 € TTC
Honoraires Relevé, APS et APD bâtiment bibliothèque	24 921 € TTC
Honoraires Relevé, APS et APD bâtiment presbytère	33 686.40 € TTC
Total étude engagée HT	61 869.50 € HT
Total étude engagée TTC	74 243.40 € TTC
Honoraires suite projet bâtiment biblio	69 778.80 € TTC
Honoraires suite projet bâtiment presbytère	94 321.92 € TTC
Total étude sur le projet HT	198 620.10 € HT
Total étude sur le projet TTC	238 344.12 € TTC

5- Coût total de l'opération avec les études

TOTAL HT des travaux	2 017 200 €
TOTAL TTC des travaux	2 420 640 €
TOTAL HT des études	61 869,50 €
TOTAL TTC des études	238 344.12 €
TOTAL PROJET HT	2 079 069.50 € HT
TOTAL PROJET TTC	2 658 984.12 € TTC

Monsieur PLAIS demande s'il est prévu de supprimer la bibliothèque ?
Monsieur le Maire répond que non, il est prévu de la déplacer.

Une question est partagée globalement, à savoir, faut-il faire la totalité du projet ou faire en deux étapes au regard de l'investissement financier occasionné ?

Le fait d'envisager le tout permet de créer un effet de synergie à la fois social et économique. La commune a besoin d'un dynamisme sur le volet commercial, s'il est scindé, l'effet sera moindre. Des personnes se renseignent déjà auprès de Monsieur le Maire pour installer un commerce.

Madame COULON évoque aussi la situation tendue au niveau de la maison de la presse. Il y a effectivement des désordres sur le bâti auxquels il faudra remédier.

Monsieur COUDRAY demande si la conception du presbytère en arrière-plan n'est pas trop ambitieuse ? Conserver la tour doit aussi être très onéreux au regard des fissures existantes ? Les élus échangent sur l'usage du presbytère et précisent pour la connaissance de tous l'organisation en termes de salles et d'activités. Les travaux permettent effectivement d'élargir le nombre de salles, elles seront aussi mises à disposition et mutualisées en cas de besoin. Les travaux sont certes coûteux mais le contenu du projet est aussi très complet et revêt un caractère exceptionnel (implantation de commerces ; logements supplémentaires, qui plus est dans le centre bourg ; le lien avec l'église et des parties patrimoniales classées). Prendre le projet dans sa globalité permet d'inscrire une dynamique globale qui concourt à l'activité et aux attentes sur la commune en plus de réhabiliter un lieu patrimonial unique.

Monsieur le Maire précise qu'il y a un gros travail de prospective financière à faire sur ce type de projet car effectivement il engage sur une longue durée.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte le projet dans sa globalité à l'unanimité.

Rapport n° 2 : Dotation d'équipement des Territoires Ruraux au titre des projets 2024 (DETR/DSIL)

- Considérant que les dossiers de demande de DETR doivent contenir une délibération du conseil municipal adoptant l'opération éligible à la DETR et arrêtant les modalités de financement ;
- Considérant que le nombre de dossiers par collectivité est fixé à trois, classés par ordre de priorité ;
- Considérant que la priorité sera accordée aux projets prêts à démarrer en 2024 ;
- Considérant que le projet suivant pourrait être éligible à la DETR : **réhabilitation des bâtiments de la Place Notre Dame**

La commune souhaite, en effet, redynamiser la place de l'Eglise utilisée actuellement pour son marché hebdomadaire et en zone de stationnements. Pour cela, la mairie envisage de réintroduire des commerces de proximité dans les bâtiments situés autour de cette place.

Le projet concerne deux lieux, le premier : le grand bâtiment qui accueille l'ancienne bibliothèque



Le bâtiment sera réaménagé dans son intégralité offrant au rez de chaussée 2 cellules commerciales, 1 cellule d'activité tertiaire, 1 logement.

- La cellule numéro 1 devrait recevoir un buraliste / tabac presse
- La cellule numéro 2 devrait recevoir un boucher
- La cellule numéro 3 sera constituée de bureaux : 1 au rez de chaussée, 3 à l'étage

Le projet prévoit la rénovation et le réaménagement complet du bâtiment accueillant actuellement la bibliothèque, des logements locatifs et les bureaux du SIAD.

Afin d'assurer la pérennité du bâtiment, des travaux de ravalement de façades seront réalisés comprenant toutes les reprises de fissures, entourages de baies, corniche ... La réfection complète des couvertures en tuiles, ardoises et leurs zingueries sera réalisée lors des travaux.

Une enveloppe thermique sera réalisée à l'intérieur sur l'ensemble du bâtiment.

Afin de marquer l'arrivée des commerces sur la place, des devantures bois (couleurs à définir avec l'architecte des Bâtiments de France) seront aménagées sur la façade permettant ainsi d'ouvrir des vitrines pour les 2 commerces à venir.

L'accès PMR des différents locaux sera traité par l'aménagement d'une circulation devant les devantures, comprenant des rampes PMR et un muret permettant de protéger le bâtiment des véhicules stationnés sur la place. Cette circulation permettra également de supprimer les marches et rampes situées à l'intérieur des locaux existants.

Le second espace : l'ancien presbytère



Le bâtiment sera réaménagé dans son intégralité offrant au rez de chaussée une salle de restaurant avec sa terrasse extérieure, un bar d'été, des sanitaires PMR (adaptés aux personnes à mobilité réduite) et un espace de préparation cuisine. Une extension sera réalisée pour permettre l'aménagement des cuisines dans les normes sanitaires en vigueur (plonge, légumerie, stockage froid ...)

L'étage accueillera un logement locatif ainsi qu'une seconde salle de restauration accessible depuis une nouvelle cage d'escalier. Le logement restera accessible depuis la ruelle située entre l'église et l'ancien presbytère.

Les remises seront aménagées pour recevoir la paroisse de Montfort, accueillant ainsi une salle de prière, un bureau, un sanitaire PMR, et une extension pour les 2 salles de catéchisme.

Les combles seront partiellement aménagés pour permettre d'obtenir 3 chambres et une salle de bains complémentaire pour le logement.

Le projet prévoit la rénovation énergétique et le réaménagement complet du bâtiment.

Afin d'assurer la pérennité du bâtiment, des travaux de ravalement de façades seront réalisés comprenant toutes les reprises de fissures, entourages de baies, corniche.... Une réfection complète des couvertures en tuiles, ardoises et leurs zingueries sera réalisée. Il y aura la réalisation d'une enveloppe thermique intérieure sur l'ensemble du bâtiment, assurée par des isolants biosourcés (Biofib et fibre de bois) et d'une membrane d'étanchéité à l'air.

L'accès PMR des différents locaux sera traité par l'aménagement d'une circulation, comprenant des cheminements PMR notamment pour accéder aux locaux de la paroisse. Un lettrage et une signalétique seront installés sur la façade du restaurant et tout au long du cheminement PMR.

1- Réhabilitation des bâtiments de la place Notre Dame en commerces et services

Estimation travaux sur le bâti (façades, charpente, couverture, isolation combles, aménagements extérieurs, installation de chantier)	311 000 euros
Estimation Cellule 1	144 100 euros
Estimation Cellule 3	111 000 euros
Estimation Commerce 2	130 500 euros
Estimation logement	130 500 euros
TOTAL HT	831 100 euros
TOTAL TTC	997 320 euros

2- Réhabilitation du bâtiment du Presbytère en commerces et services

Estimation Installation de chantier	28 000 euros
Estimation Cellule5	441 000 euros
Estimation Cellule 4	545 600 euros
Estimation logement	171 500 euros
TOTAL HT	1 186 100 euros
TOTAL TTC	1 423 320 euros

3- Coût total de l'opération

TOTAL HT	2 017 200 euros
TOTAL TTC	2 420 640 euros

4- Coût des études liées à l'opération

Etude de faisabilité	6912 € TTC
Bornage Presbytère	1548 € TTC
Etude Géotechnique du site	3576 € TTC
Audits énergétiques des bâtiments	3600 € TTC
Honoraires Relevé, APS et APD bâtiment bibliothèque	24 921 € TTC
Honoraires Relevé, APS et APD bâtiment presbytère	33 686.4 € TTC
Total étude engagée HT	61 869.5 € HT
Total étude engagée TTC	74 243 .4 € TTC
Honoraires suite projet bâtiment biblio	69 778.8 € TTC
Honoraires suite projet bâtiment presbytère	94 321.92 € TTC
Total étude sur le projet HT	198 620.10 € HT
Total étude sur le projet TTC	238 344.12 € TTC

5- Coût total de l'opération avec les études

TOTAL HT des travaux	2 017 200 €
TOTAL TTC des travaux	2 420 640 €
TOTAL HT des études	61 869,5 €
TOTAL TTC des études	238 344.12 €
TOTAL PROJET HT	2 079 069.50 € HT
TOTAL PROJET TTC	2 658 984.12 € TTC

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et votants,

- **autorise** Monsieur le Maire à déposer une demande de DETR/DSIL pour le projet indiqué ci-dessus,
- **atteste** de l'inscription du projet au budget de l'année en cours,
- **atteste** de la compétence de la collectivité à réaliser ces travaux.

Informations diverses

- Calendrier :

- Vœux de la municipalité le vendredi 12 janvier à 19h00 salle Paul RICHARD
- Vœux des personnels le samedi 13 janvier à 11h00 en mairie
- Ste Barbe des sapeurs-pompiers de Montfort-le-Gesnois le samedi 16 décembre à 17h30 au centre de secours.
- Marché de Noël : 16 décembre sur la place Notre Dame

- Opération 1 naissance / 1 Arbre



Sous l'impulsion d'Emilie PERDEREAU en charge de la citoyenneté et avec le travail de sa commission, l'opération « Une naissance / Un arbre » a pu se réaliser sur l'espace de la salle Paul RICHARD.

L'opération a donné une grande satisfaction des familles présentes.

- Travaux de voirie de la résidence du parc



Les travaux de réfection de la voirie et des trottoirs existants la résidence du parc se sont achevés pour un coût de 37 513,09 euros.

Ces travaux ont donné une grande satisfaction aux habitants du secteur. Toutefois une retenue financière a été faite au regard de quelques défauts constatés.

- Cérémonie du 11 novembre

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes à cette cérémonie commémorative et plus particulièrement les jeunes qui ont contribué au déroulement. De nouveau, Emilie PERDEREAU (en charge de la citoyenneté) se rapprochera des écoles pour travailler sur l'implication des jeunes dans les cérémonies commémoratives.

- Réunion publique route de Connerré

Une réunion publique a été organisée le 24 novembre pour faire le bilan des travaux de la route de Connerré. Des échanges appréciés de tous. Lors de cette réunion, il a été rappelé que la liaison piétonne était bien faite pour les piétons et cyclistes. D'autre part, il a été rappelé que les propriétaires riverains devaient être vigilants sur la sortie de leurs habitations, que le stationnement était interdit

sur l'emprise de la liaison et que les haies devaient être entretenues pour ne pas empiéter sur l'espace public.

- Nouveau site Internet

Sous l'impulsion d'Yvette BULOUP, Adjointe au Maire et Gaëtan RENAULT, Conseiller délégué, les élus de Montfort-le-Gesnois ont souhaité poursuivre leur ambition de transformer leur relation avec les usagers en insufflant un nouveau look à leur communication. La création d'un nouveau site Internet plus intuitif et parfaitement adapté aux différents supports (smartphones, tablettes...) était un des dossiers importants de 2023.

Plus moderne, plus pratique, plus proche de vous, le site Internet de la commune a été totalement reconstruit et repensé en fonction des exigences du web nouvelle génération. Un important travail a été mené sur l'ergonomie du site, avec pour objectif de faciliter la recherche d'informations.

Afin d'optimiser la navigation, l'accueil du site est constitué d'accès rapides (Carte Nationale d'Identité et passeport, Démarches en ligne, PV Conseil Municipal, Etat civil, Portail Famille et Contact) mais également d'une ouverture dès la page d'accueil sur quatre rubriques (Ma Ville, Mon Quotidien, Mes services, Associations et Mes démarches).

- Adoption du RIFSEEP (régime indemnitaire) des agents au Centre de Gestion

Le dossier RIFSEEP de la commune de Montfort-le-Gesnois a été adopté au Comité Social Territorial (CST) du Centre De Gestion de la Sarthe en date du 21 novembre 2023. Il vient achever une période de travail et de concertation réalisée avec les personnels de la commune afin d'améliorer les rémunérations. Le dossier sera présenté en conseil municipal du 19 décembre 2023.

- Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour les ombrières photovoltaïques

La procédure d'AMI s'est achevée dernièrement et aucune autre entreprise que Le Mans SUN n'a proposé une offre. Par conséquent, il sera présenté lors d'un prochain conseil municipal la convention d'engagement de ce projet avec la société Le Mans SUN.

- Liste des **devis signés** depuis le dernier Conseil municipal du 7 novembre 2023

INVESTISSEMENT			
Entreprise	Objet	Montant HT	Montant TTC
PIGEON TP	Travaux complémentaires trottoirs et voirie résidence du parc et rue de Thoury	1 513.34 €	1 816.01 €
BOULANGER MAGAS	Achat d'un aspirateur DYSON V10 Origin pour Mairie	399.17 €	479.00 €
MAVASA	Panneaux pour voirie et affichage	1 046.80 €	1 256.16 €
DIRECT SIGNALET	Totem modulable pour salle d'attente mairie	389.90 €	467.88 €
PIGEON TP	Travaux complémentaires trottoirs et voirie résidence du parc	313.13 €	375.76 €
COMAT & VALC	Vestiaires monobloc pour réaménagement des vestiaires au service technique	849.00 €	1 018.80 €
PIERRE A FEUILL	Matériaux pour massif parking cimetière route de Connerré	968.42 €	1 153.21 €
GROUPE WF EDUCA	Chariot pour bibliothèque	455.59 €	546.71 €
CORBION OLIV	Aménagement arbres et arbustes parking gare cimetière et liaison douce	1 243.66 €	1 368.01 €
CORBION OLIV	Arbres pour projet une naissance un arbre	343.98 €	378.38 €
PIGEON TP	Travaux complémentaires de voirie (thermomarquage)	182.25 €	218.70 €
ATECH	Pots de fleurs Extravase	1 340.00 €	1 608.00 €
	Total devis signés	9 045.24 €	10 686.62 €
FUNCTIONNEMENT			
Entreprise	Objet	Montant HT	Montant TTC
LOXAM	Location d'une nacelle pour mise en place des décorations de Noël	451.47 €	541.76 €
PROLIANS	Remplacement minuterie modulaire cabinet paramédical	92.51 €	111.01 €
ESVIA LE MANS	Remplacement barrières arrachées rue du Haras	1 410.66 €	1 692.79 €
LOXAM	Location groupes électrogènes Marché de Noël du 16/12/23	574.73 €	689.68 €
REXEL FRANCE	Remplacement des ampoules pour le gymnase salle omnisport	283.90 €	340.68 €
RURAL MASTER	Gazon pour parking gare et cimetière St Gilles	267.55 €	294.31 €
CHRETIEN BRU	Nettoyage toiture du cabinet médical	3 340.07 €	4 008.08 €
LACOSTE DACTYL	Fournitures administratives mairie	614.67 €	737.60 €
SEDI EQUIPEM	Fournitures administratives urbanisme et état civil	242.50 €	291.00 €
VENDOME DIFF	Produits ménagers et hygiène écoles et salles	1 577.15 €	1 892.58 €
LA VIE MANCE	Abonnement 2023-2024 - La vie Mancelle et Sarthoise	25.00 €	25.00 €
COLAS CENTRE	Fourniture de GNT (Voutré) Chemin de la voutrie	285.00 €	342.00 €
WESCO	Achat cadeaux pour Noël école maternelle	114.03 €	135.37 €
THIREL BUREA	Achat cadeaux pour Noël école maternelle	220.22 €	264.26 €
	Total devis signés	9 499.46 €	11 366.12 €

M. le Maire clôture la séance.
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h01.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Anthony TRIFAUT

Le Secrétaire de Séance
Annie DARAUULT