

PROCES-VERBAL

DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BOËN-SUR-LIGNON

Le **24 février 2025** à 19h, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni dans la salle du conseil de la commune, sous la Présidence de Madame Anne JOUANJAN, maire.

PRESENTS : 19

Madame Anne JOUANJAN, Madame Angélique BESSON, Monsieur Roland JANUEL, Monsieur Christophe POCHON, Madame Laure CHAZELLE Monsieur Ludovic LAFAY, Madame Géraldine CHAZELLE, Monsieur Robert REGEFFE, Madame Véronique CHAPOT, Monsieur Philippe CHALAND, Madame Monique GOUTTE, Monsieur Aimé PRADELLE, Madame Noélie DECOMBE, Monsieur Christophe COMBE, Monsieur Clément GAUMON, Monsieur Benoît CELLIER, Madame Valérie CHARLES Monsieur Matthieu MANEVAL, Monsieur Geoffrey ENJOLRAS

EXCUSES : 3

Madame Ahu CITAK, Monsieur Stéphane PUIER, Monsieur Pierre-Jean ROCHETTE

Mandant	Madame Ahu CITAK	Mandataire	Madame Monique GOUTTE
Mandant	Monsieur Pierre-Jean ROCHETTE	Mandataire	Madame Anne JOUANJAN
Mandant	Monsieur Stéphane PUIER	Mandataire	Monsieur Ludovic LAFAY

ABSENTS : 1

Madame Anouk DESCHAMPS

Présidente de séance : Madame Anne JOUANJAN, Maire

Secrétaire de séance : Madame Géraldine CHAZELLE

Le procès-verbal du conseil municipal du 16 décembre 2024 est adopté à l'unanimité.

1 - Réabondement fonds de concours LFA

Madame Noélie DECOMBE rappelle à l'assemblée que la commune avait bénéficié de fonds de concours en 2020 pour 1 projet :

- Rénovation Amicale Laïque

Ce fonds de concours doit être réabondé chaque année pendant 5 ans.

Il convient de réabonder de la façon suivante :

- Rénovation Amicale Laïque pour un montant de 101.00 euros

Ce montant sera amorti en 1 an.

Après avoir entendu cet exposé, en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

- **accepte d'amortir ce réabonnement en 1 an**

2 - Demande de subvention au Département au titre du contrat négocié

Madame Noélie DECOMBE informe le Conseil Municipal que la commune de Boën, en collaboration avec le CCAS, a pour projet la réhabilitation et l'extension des cuisines, ainsi que la création d'une salle de restauration, au sein de la résidence autonomie l'Astrée. Les travaux sont prévus pour démarrer au cours du second semestre de l'année 2025.

Le coût total estimé des travaux s'élève à 1 317 463,18 € HT.

Dans le cadre du soutien du Département via un contrat négocié (projets communaux d'envergure intercommunale validés par l'EPCI), Madame Noélie DECOMBE propose de solliciter une subvention de 100 000 €.

À ce jour, le CCAS a déjà obtenu une subvention de 600 000 € de la part de la CARSAT et une autre subvention de 100 000 € est en cours d'obtention au titre du PLH.

Le financement restant à la charge de la commune et du CCAS serait donc de 517 463,18 € HT.

Après avoir entendu cet exposé, en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- **de solliciter une subvention auprès du Département au titre de l'enveloppe territorialisée d'un montant de 100 000€.**

3 - Approbation convention avec la MJC pour son centre de loisirs pendant les vacances d'hiver

Madame Angélique BESSON expose à l'assemblée que l'association MJC demande à pouvoir utiliser différents locaux communaux pour pouvoir respecter au mieux les conditions d'accueil pendant les vacances d'hiver.

La MJC demande à pouvoir utiliser les locaux de la cantine scolaire (cuisine, restaurant et vaisselle), et de l'École Maternelle (la cour de l'école) pour l'organisation de son centre de loisirs **du 22 février au 7 mars 2025.**

Est aussi demandée l'utilisation **de la salle des fêtes le vendredi 28 février 2025.**

La MJC assure que les locaux et le matériel mis à disposition seront rendus en l'état et propres.

Les conditions de mise à disposition seront réglées par convention.

Un état des lieux sera réalisé avant et après le centre de loisirs, avec la MJC et en présence d'un représentant de la commune. Un chèque de caution de 450 euros par bâtiment sera demandé.

Après avoir entendu l'exposé en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide

- d'approuver les termes de la convention de mise à disposition de locaux communaux à la MJC pour l'organisation du Centre de loisirs du 22 février au 7 mars 2025
- d'autoriser Madame le Maire à signer cette convention

4 – Protection sociale complémentaire – Mandatement du CDG42 afin de conclure une convention de participation dans le domaine de la santé

Mme Géraldine Chazelle expose :

L'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique vient renforcer le dispositif relatif à la protection sociale complémentaire en instituant à compter du 1er janvier 2025 en matière de prévoyance, et du 1er janvier 2026 en matière de santé, une participation financière obligatoire des employeurs publics à des contrats d'assurances (labellisés ou issus d'une convention de participation) souscrits par leurs agents.

L'adhésion à une protection sociale complémentaire est facultative pour les agents.

Le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement, prévoit une participation mensuelle minimale des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement, pour chaque agent, des garanties de protection sociale complémentaire.

- Au titre des risques d'atteinte à l'intégrité physique de la personne et les risques liés à la maternité, désignés sous la dénomination de risque « santé », la participation mensuelle des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement, pour chaque agent, ne peut être inférieure à la moitié d'un montant de référence, fixé à 30 euros.
- Au titre des risques d'incapacité de travail, des risques d'invalidité et le cas échéant, liés au décès, désignés sous la dénomination de risque « Prévoyance », la participation mensuelle des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement, pour chaque agent, des garanties prévues à l'article 1er ne peut être inférieure à 20 % du montant de référence, fixé à 35 euros

Le montant accordé par la collectivité peut être modulé selon le revenu ou la composition familiale de l'agent, dans un but d'intérêt social.

Cette participation peut être accordée soit au titre de contrats et règlements auxquels un label a été délivré, soit au titre d'une convention de participation.

La loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale autorise, en son article 25 les centres de gestion à « conclure avec un des organismes mentionnés au I de l'article 88-2 une convention de participation dans les conditions prévues au II du même article ».

La conclusion d'une telle convention de participation doit intervenir à l'issue d'une procédure de mise en concurrence transparente et non discriminatoire prévue par le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011.

Le Centre de gestion de la fonction publique territoriale de la Loire (CDG42) a décidé de mener, pour le compte des collectivités qui le demandent, une telle procédure de mise en concurrence afin de choisir un organisme compétent et conclure avec celui-ci, à compter du 1^{er} janvier 2026 et pour une durée de 6 ans, une convention de participation sur le risque « santé »

A l'issue de cette procédure de consultation, la collectivité conserve l'entière liberté d'adhérer à cette convention de participation, en fonction des tarifs et garanties proposés. L'adhésion à de tels contrats se fera, au terme de l'article 25 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984, par délibération et après signature d'une convention avec le CDG42.

Le montant de la participation que la collectivité versera aux agents sera précisé à la signature de la convention, à l'issue du dialogue social qui a été engagé et après avis du comité social territorial du CDG42.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

VU la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires et notamment son article 22 bis,

VU la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment ses articles 25 et 33,

VU le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents,

Vu l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique visant à renforcer le dispositif relatif à la protection sociale complémentaire en instituant à compter du 1er janvier 2025 en matière de prévoyance, et du 1er janvier 2026 en matière de santé, une participation financière obligatoire des employeurs publics à des contrats d'assurances (labellisés ou issus d'une convention de participation) souscrits par leurs agents.

VU la délibération du CDG42 en date du 11 décembre 2024 approuvant le lancement d'une démarche visant à conclure une convention de participation sur le risque « Santé » pour les employeurs territoriaux qui le souhaitent,

VU l'avis du comité social territorial du CDG42 du 12 décembre 2024,

Considérant l'intérêt pour les agents d'une participation de l'employeur au financement de leur protection sociale complémentaire,

Considérant l'intérêt pour les employeurs de choisir la convention de participation pour participer à la protection sociale complémentaire de leurs agents,

Considérant l'intérêt de confier la procédure de mise en concurrence pour la conclusion de telles conventions au CDG42 afin de bénéficier notamment de l'effet de la mutualisation,

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

- souhaite s'engager dans une démarche visant à faire bénéficier ses agents d'une participation financière à leur protection sociale complémentaire dans le cadre d'une convention de participation pour le risque « Santé ».
- mandate le CDG42 afin de mener pour son compte la procédure de mise en concurrence nécessaire à la conclusion d'une convention de participation pour le risque « Santé»
- mandate le CDG42 pour qu'il sollicite les régimes de retraite afin d'obtenir des statistiques relatives à la population retraitée qui sont « ... les données non nominatives relatives au sexe, à l'âge et au niveau moyen des pensions... ».
- s'engage à communiquer au CDG42 les caractéristiques quantitatives et qualitatives de la population en cause.
- prend acte que son adhésion à cette convention de participation n'interviendra qu'à l'issue de la procédure menée par le CDG42 par délibération et après convention avec le CDG42, étant précisé qu'après avoir pris connaissance des tarifs et garanties proposés, la collectivité aura la faculté de ne pas signer la convention de participation souscrite par le CDG42.

5 - Modification du tableau des voies communales

Monsieur Robert REGEFFE rappelle que la VC246A, située Zone Artisanale de Giraud, est une voie longue de 95 mètres, ne servant plus à la circulation sur une majeure partie de sa longueur. Il convient donc de la déclasser en partie et de mettre à jour le tableau de classement des voies communales.

Restera classée voie communale la partie de la VC246A qui commence sur le giratoire, forme l'antenne et se termine au début de la parcelle AN178 (entrée portail), à l'aplomb de la station d'épuration, soit une longueur totale de 30 mètres.

Seront déclassés les 65 mètres suivants, partants du portail et s'enfonçant dans la parcelle AN 223.

Considérant que cette opération de déclassement n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie, la présente délibération est dispensée d'enquête publique en vertu de l'article L141-3 du code de la voirie routière.

Monsieur Robert Regeffe explique que ce petit morceau de terrain appartenait à la collectivité pour desservir la station d'épuration. Les établissements Perret ont un projet d'extension qui a été validé par LFa. Cette voie communale va être raccourcie, en étant cédée à LFa qui le cèdera aux établissements Perret pour leur projet d'extension.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- approuve le déclassement de 65 m de la VC246A, depuis le portail situé au début de la parcelle AN 178 et sur toute sa longueur à l'intérieur de la parcelle AN 223
- fixe donc la longueur totale des voies communales à 9529 mètres pour les voies à caractère de rue

Le tableau sera mis à jour sur le fondement de la présente décision

6 - Espace CELADON » – Vente de terrain à Deux Fleuves Loire Habitat

Monsieur Robert REGEFFE rappelle au Conseil Municipal que Deux Fleuves Loire Habitat réalise une opération de requalification de l'ancien hôpital local de Boën-sur-Lignon et que dans le cadre de ladite

opération, Deux Fleuves Loire Habitat a édifié un local poubelles sur partie de la parcelle cadastrée à la section AL sous le numéro 1111, appartenant à la commune de Boën-sur-Lignon.

Afin de régulariser la situation foncière, la commune de Boën-sur-Lignon doit céder à Deux Fleuves Loire Habitat ce terrain d'une surface de 22 m².

Cette vente de terrain à Deux Fleuves Loire Habitat interviendra à titre gratuit. L'avis n° 2024-42019-62901 du 2 septembre 2024 du service du domaine a estimé la valeur vénale dudit terrain à la somme de 13,89 € par m², soit 306 €. Précision faite que les frais de géomètre seront à la charge de la commune de Boën-sur-Lignon, ceux de notaire seront supportés par Deux Fleuves Loire Habitat.

Monsieur Geoffrey Enjolras demande si on a une estimation des frais de géomètre pour le bornage.

Monsieur Regeffe répond que non parce que ça fait partie des opérations structurelles qui ont été gérées par Epora au moment du redécoupage de notre quote-part. C'est Loire Habitat et Epora qui le prendront à leur charge.

Monsieur Enjolras indique que dans la note de synthèse il était indiqué que c'était à la charge de la commune.

Monsieur Regeffe pense qu'il s'agit d'une erreur, il vérifiera, au cas où quelque chose lui aurait échappé. S'il y a erreur, ce sera corrigé.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, avec 17 voix « pour » et 5 abstentions, décide :

- **d'approuver la vente à Deux Fleuves Loire Habitat de la parcelle de terrain précitée, aux conditions sus énoncées ;**
- **d'autoriser Madame le Maire à signer l'acte authentique correspondant, à recevoir par Maître Christophe TEYSSIER, notaire de Deux Fleuves Loire Habitat et le notaire de la commune de Boën-sur-Lignon.**

7 – Cession amiable vente de bien du domaine privé à la SASU d'exploitation des établissements LABBE

Monsieur Robert REGEFFE explique à l'assemblée que :

L'ancien hôpital de Boën sur Lignon, situé en zone UA du PLU, a fait l'objet d'une réhabilitation en un pôle multi-activité visant à accueillir :

- Un pôle médical comprenant des dentistes, des ostéopathes, des ambulanciers, le service de prévention et de santé au travail interentreprises
- La MJC (maison des jeunes et de la culture)
- Une MAM (maison d'assistantes maternelles)

Les surfaces dédiées au pôle multi-activités appartiennent à la commune de Boën sur Lignon.

La partie de la structure faisant partie du domaine privé de la commune doit être proposée à la vente.

Notamment, en rez-de-jardin :

- Les garages dans l'ancien hôpital et deux pièces derrière : 180.93m² (sur la parcelle AL 1098). Il est précisé que les éléments vendus constituent les volumes « ambulance 1 et 2 » issus de la division en volumes du bâtiment dont l'acte descriptif de division, le cahier des charges et les conventions particulières relatives à l'association syndicale libre ont été établis par acte notarié en date du 26 octobre 2023 reçu par Maître PENNANEACH, annexé à la présente délibération.
- Le garage attenant : 100 m² (sur la parcelle AL 1099)
- Le garage non attenant : 120M (sur la parcelle AL 1099)

Le tout pour une superficie de 400,93m², livrée brute.

L'acquéreur est la SASU D'EXPLOITATION DES ÉTABLISSEMENTS LABBE inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint Etienne sous le numéro B 389 739 996, dont le siège social est situé 74 rue de Clermont, 42130 Boën sur Lignon.

Le Pôle d'évaluation domaniale a été consulté.
La cession interviendra au prix de 140 000€ TTC.

Vu l'article L2121-29 du CGCT
Vu l'article L2241-1 du CGCT
Vu l'article L3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques
Vu l'avis des domaines

Considérant les objectifs poursuivis par la commune en portant l'opération de réhabilitation de l'ancien hôpital,
Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 9 septembre 2024,
Considérant qu'il convient d'approuver les conditions de la vente

Monsieur Benoît Cellier, qui ne connaît pas la SASU Labbe demande s'il n'y a pas de membres du conseil qui soient membres de la famille ou qui serait ami avec la famille Labbe.

Monsieur Regeffe répond que non.

Après avoir délibéré, le conseil municipal, avec 20 voix « pour » et 2 abstentions,

- **approuve la cession amiable des garages, d'une surface de 400,93m², appartenant au domaine privé de la commune au bénéfice de la SASU D'EXPLOITATION DES ÉTABLISSEMENTS LABBE, au prix de 140 000€ TTC**
- **précise que les frais de notaire seront pris en charge par l'acquéreur**
- **désigne l'office notarial des Comtes du Forez, 4 place des Comtes du Forez à Montbrison, notaires associés, en vue de la rédaction de l'acte de promesse de vente et de l'acte notarié de transfert de propriété**
- **autorise Madame le Maire à faire toutes diligences pour aboutir à la cession de l'immeuble et signer tous actes nécessaires**
- **impute la recette au Budget annexe « ancien hôpital »**

8 – Cession amiable vente de bien du domaine privé à la SCI Deschamps

Monsieur Robert REGEFFE explique à l'assemblée que

L'ancien hôpital de Boën sur Lignon, situé en zone UA du PLU, a fait l'objet d'une réhabilitation en un pôle multi-activité visant à accueillir :

- Un pôle médical comprenant des dentistes, des ostéopathes, des ambulanciers, le service de prévention et de santé au travail interentreprises
- La MJC (maison des jeunes et de la culture)
- Une MAM (maison d'assistantes maternelles)

Les surfaces dédiées au pôle multi-activités appartiennent à la commune de Boën sur Lignon. La partie de la structure faisant partie du domaine privé de la commune doit être proposée à la vente.

Notamment un plateau livré brut, d'une superficie de 34,59 m², en vue d'une activité d'ostéopathie, situé à l'entresol du bâtiment, selon plan de division en volumes annexé.

Il est précisé que le plateau constitue un lot d'une future copropriété, faisant elle-même partie d'un volume issu de la division en volumes du bâtiment dont l'acte descriptif de division, le cahier des charges et les conventions particulières relatives à l'association syndicale libre ont été établis par acte notarié en date du 26 octobre 2023 reçu par Maître PENNANEACH, annexé à la présente délibération.

Les ostéopathes prêts à investir pour venir s'installer au sein du pôle multi-activités, ont constitué à cet effet une société civile immobilière, la SCI DESCHAMPS, inscrite au registre du commerce de Saint Etienne sous le numéro 982 014 789 RCS Saint Etienne, dont le siège social est situé 22 boulevard Honoré D'Urfé 42130 Boën sur Lignon.

Le Pôle d'évaluation domaniale a été consulté.

La cession interviendra au prix de 1 100€HT/m² ou au prix de 38 049€ HT, soit 45 658,80 € TTC.

Vu l'article L2121-29 du CGCT

Vu l'article L2241-1 du CGCT

Vu l'article L3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale

Considérant les objectifs poursuivis par la commune en portant l'opération de réhabilitation de l'ancien hôpital,

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 9 septembre 2024,

Considérant qu'il convient d'approuver les conditions de la vente

Monsieur Regeffe précise que, comme pour les ambulanciers, les ostéopathes ont été dès l'origine du projet intéressés à s'installer dans le bâtiment, c'est donc un projet nourri de très longue date. Ils se sont installés ce 24 février dans leurs locaux.

Après avoir délibéré, le conseil municipal, avec 21 voix « pour » et 1 abstention,

- **approuve la cession amiable du lot d'une surface de 34, 59 m2 appartenant au domaine privé de la commune au bénéfice de la SCI DESCHAMPS au prix de 38 049€HT, soit 45 658,80 € TTC**
- **précise que les frais de notaire seront pris en charge par l'acquéreur**
- **désigne l'office notarial des Comtes du Forez, 4 place Dr Jean Vial à Montbrison, notaires associés, en vue de la rédaction des actes promesse de vente acte notarié de transfert de propriété**
- **autorise Madame le Maire à faire toutes diligences pour aboutir à la cession de l'immeuble et signer tous actes nécessaires**
- **impute la recette au budget annexe « ancien hôpital »**

9 – Cession amiable vente de bien du domaine privé à l'Union des Mutuelles de France Loire

Monsieur Robert REGEFFE explique à l'assemblée que

L'ancien hôpital de Boën sur Lignon, situé en zone UA du PLU, a fait l'objet d'une réhabilitation en un pôle multi-activité visant à accueillir :

- Un pôle médical comprenant des dentistes, des ostéopathes, des ambulanciers, le service de prévention et de santé au travail interentreprises
- La MJC (maison des jeunes et de la culture)
- Une MAM (maison d'assistantes maternelles)

Les surfaces dédiées au pôle multi-activités appartiennent à la commune de Boën sur Lignon. La partie de la structure faisant partie du domaine privé de la commune doit être proposée à la vente.

Notamment, selon plan de division en volumes annexé et plans de références des surfaces :

- au R+1 le volume « *DENTAIRE* » local Aspi
- au R+2, dans le volume COPRO, un lot « *DENTAIRE* »
- au niveau des combles, dans le volume COPRO, deux lots « *DENTAIRE* » stock + local technique

Le tout est livré brut.

Il est précisé que les éléments vendus constituent le volume « *DENTAIRE* » et trois lots « *DENTAIRE* » du volume COPRO, issus de la division en volumes du bâtiment dont l'acte descriptif de division, le cahier des charges et les conventions particulières relatives à l'association syndicale libre ont été établis par acte notarié en date du 26 octobre 2023 reçu par Maître PENNANEACH, annexé à la présente délibération, de la copropriété.

L'acquéreur est la mutuelle « MUTUELLES DE FRANCE LOIRE », SIRET 32640699800202, dont le siège social est situé 70 rue des Aciéries, 42000 SAINT ÉTIENNE.

Le Pôle d'évaluation domaniale a été consulté.

La cession interviendra au prix de 720 233,60€ TTC sous la forme d'une cession à paiement différé avec constitution de garanties.

Le transfert de propriété interviendra à la signature de l'acte de vente, indépendamment du versement du prix, qui sera payé en trois échéances :

2025 : 150 000€ TTC
2026 : 150 000€ TTC
2027 : 420 233,60 € TTC

Vu l'article L2121-29 du CGCT
Vu l'article L2241-1 du CGCT
Vu l'article L3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques
Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale

Considérant les objectifs poursuivis par la commune en portant l'opération de réhabilitation de l'ancien hôpital,
Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 9 septembre 2024,
Considérant qu'il convient d'approuver les conditions de la vente

Monsieur Regeffe souligne à quel point il a été long et compliqué, administrativement parlant, comme on peut l'entrevoir au fil des délibérations, d'harmoniser toutes les procédures de chacun des acteurs, avec des règles qui leur sont propres mais ceux qui l'ont souhaité, sont entrés dans une logique de mutualisation pour les services liés au bâtiment.

Monsieur Benoît Cellier demande, pour bien situer, si c'est le rez-de-jardin au-dessus des garages.

Monsieur Regeffe répond qu'il s'agit du plateau des dentistes donc le R+2 donc le dernier étage. Le plateau des dentistes a un aménagement qui est vraiment de qualité. Il espère que lorsque tous les professionnels auront emménagé, les Boënnais pourront prendre la mesure de ce qui a été fait.

Madame le Maire rajoute que le cabinet dentaire, grâce à la surface supplémentaire qu'ils ont maintenant, a pu ouvrir un cabinet d'implantologie et d'orthodontie sur ce plateau. Deux fauteuils d'orthodontie sur Boën, c'est un vrai + pour les familles boënnaises.

Monsieur Regeffe indique que les équipements ont tous été changés, tout est neuf. Ils ont investi beaucoup d'argent et c'est quelque chose qui était attendu y compris par les communes alentours.

Monsieur Regeffe ajoute que les contrôles de sécurité qui ont été opérés pour la MAM (maison d'assistantes maternelles) ont eu lieu et ceux qui ont opéré le contrôle ont été agréablement surpris par la qualité du bâtiment. La MAM devrait s'installer courant mars.

Après avoir délibéré, le conseil municipal, avec 21 voix « pour » et 1 abstention

- **approuve la cession amiable de locaux d'une surface totale de 462 m², appartenant au domaine privé de la commune au bénéfice de la mutuelle « MUTUELLES DE FRANCE LOIRE », au prix de 720 233,60€ TTC**
- **approuve la vente à paiement différé des locaux à la mutuelle « MUTUELLES DE FRANCE LOIRE »**
- **précise que les frais de notaire seront pris en charge par l'acquéreur.**
- **précise que la vente interviendra sous la forme d'une vente à paiement différé avec constitution de garanties**
- **désigne l'office notarial des Comtes du Forez, 4 place Dr Jean Vial à Montbrison, notaires associés à en vue de la rédaction des actes promesse de vente acte notarié de transfert de propriété**

- autorise Madame le Maire à faire toutes diligences pour aboutir à la cession de l'immeuble et signer tous actes nécessaires

10 - Fixation des tarifs de location des locaux de la Maison de Santé Pluri-professionnelle

Les travaux d'aménagement de la maison de santé pluri-professionnelle située au sein de l'Espace Céladon, 23 rue du 8 mai 1945 à Boën sur Lignon sont terminés. Cette structure bénéficie d'une surface totale de 897.58 m2 et comprendra 18 locaux qui seront proposés à la location à des professionnels de santé.

Il convient désormais de définir les modalités de location. Les dispositions suivantes sont proposées :

- Le contrat qui sera conclu entre la commune et chaque praticien consistera en un bail professionnel, consenti pour une durée de 6 années consécutives, éventuellement reconductible une fois.
- Le montant du loyer mensuel s'élèvera à 10 HT €/m2/mois (loyer assujetti à la TVA) donc 12€ TTC et sera indexé annuellement sur la base des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice pris en compte sera le dernier indice connu (indice 3eme trimestre

A noter que le loyer sera calculé sur la base de la surface privative du local mis à disposition, à laquelle s'ajouteront les espaces partagés au prorata d'une clé de répartition établi avec les professionnels de santé sur chaque étage de la MSP. En sus du loyer, le preneur devra rembourser les charges locatives calculées au prorata des surfaces occupées.

Les baux seront signés par Madame le Maire en vertu de la délégation qui lui a été consentie par le conseil municipal le 9 décembre 2023 au titre de l'article L2122-22 alinéa 5 du CGCT, portant sur la conclusion et la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans.

Ceci étant exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2023 portant délégation du Conseil Municipal au Maire au titre de l'article L2122-22 du CGCT

Considérant la volonté de définir des conditions de fonctionnement de la Maison de Santé Pluri-professionnelle permettant d'assurer sa viabilité

Madame le Maire indique que la clé de répartition des charges établie par les professionnels de santé de la MSP est différente pour la MSP1 et la MSP2.

Madame Valérie Charles demande si tous les locaux sont pris.

Madame le Maire répond que non mais que ça se remplit tout doucement.

Madame Charles demande si c'est parce que le prix est trop élevé que ça n'est pas déjà rempli.

Madame le Maire répond que ce n'est pas à cause du prix. Le prix a été validé avec les professionnels de santé.

Madame Charles demande s'ils étaient tous d'accord pour un montant à 12€ TTC.

Madame le Maire confirme.

Madame Laure Chazelle indique que c'était le prix qui avait été annoncé dès le départ. Elle a assisté aux

premières réunions avec les professionnels de santé et il avait été annoncé 10€, qui se comprenaient hors taxes puisqu'entre professionnels, on parle toujours en hors taxes.

Madame Charles demande combien de cabinets sont réservés sur les 18 proposés.

Monsieur Regeffe indique que le marché de rénovation a été bloqué juste après Covid avec les entreprises intervenant sur le chantier, ce qui figeait les prix. Il ajoute que pour les professionnels de santé, le schéma est un peu différent des dentistes, du CADA et autres. Les professionnels de santé de la MSP ont des besoins différents selon leur métier. Dès l'avant-projet, les plans ont été partagés avec ceux qui allaient occuper les lieux, que ce soit la MJC ou les professionnels de santé. Au fil du projet, certains se sont désengagés, d'autres se sont raccrochés. La difficulté était aussi de faire comprendre ce qu'il y avait sur les plans et comme il n'y avait pas de leader désigné pour représenter les autres, chacun vient avec ses impératifs et on essaie de s'adapter dans les limites de ce que nous autorisent les entreprises qui ont travaillé sur le bâtiment, lesquelles ont été relativement arrangeantes si on considère toutes les modifications qui ont été faites. Il ne faut pas oublier non plus que le bâtiment n'est pas exclusivement dédié à la MSP, ce n'est pas comme en construire une. Là, il fallait aussi tenir compte des espaces des autres entités. Monsieur Regeffe n'est pas inquiet parce que l'espace qui est offert est vraiment de qualité et entièrement neuf. On est reparti des murs en béton pour tout reconstruire. Monsieur Regeffe est d'autant moins inquiet pour remplir qu'il y a encore des gens qui appellent pour connaître les modalités d'installation.

Madame le Maire indique qu'on en est en phase de signature des baux donc il est un peu tôt pour faire un bilan.

Madame Charles insiste pour savoir combien de cabinets sont réservés sur 18.

Madame le Maire explique qu'elle apportera l'information quand les baux seront signés. L'ergothérapeute, la kiné, la diététicienne, la sage-femme, un cabinet infirmier sont déjà installés. Ils entrent petit à petit.

Monsieur Benoît Cellier demande quelles sont les prestations de ces locaux. Il souhaiterait savoir comment ils sont livrés, si l'électricité, le chauffage sont installés.

Monsieur Regeffe expose que lorsque le projet a été monté, des engagements énergétiques ont été pris sur les consommations du bâtiment. C'était une des conditions pour que l'Ademe finance une grande partie de la géothermie. Il y a donc le chauffage, l'équipement de rafraîchissement de l'air en été, tout est intégré. Les aménagements sanitaires, les placards, tout est fait. De même que les contrôles d'accès qui sont personnalisés par usage. Il y a vraiment beaucoup de prestations qui sont associées. Pour les locaux qui ont été vendus, c'est différent, les espaces vendus sont bruts, hormis les parties communes.

Monsieur Cellier indique que c'est juste un avis personnel mais 10€ avec ces prestations-là, ça paraît attractif.

Monsieur Regeffe est bien d'accord. Quand on a en face de soi une collectivité, on pense toujours qu'elle est là pour donner de l'argent mais là, on a fait beaucoup d'investissement, c'est un pari sur le long terme pour la commune, et ce n'est pas pour le donner gratuitement. Des engagements ont été pris vis-à-vis des services fiscaux et la préfecture et monsieur Regeffe confirme ce qu'a exprimé monsieur Cellier, pour les équipements de qualité qui ont été installés, 10€ HT, c'est très correct.

Monsieur Maneval dit que s'il a bien compris, les baux ne sont renouvelables qu'une seule fois. Bail de 6 ans, renouvelable une fois mais après ? Qu'est-ce qui se passe pour quelqu'un qui veut rester ?

Madame le Maire indique qu'on repart sur un bail. C'est la loi qui impose de faire comme ça pour les baux professionnels.

Monsieur Regeffe indique que le but, c'est aussi d'opérer des cessions pour équilibrer le budget annexe

dès que possible mais combien y en aura-t-il sur la durée, c'est impossible à dire.

Le conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du rapporteur, avec 21 voix « pour » et 1 voix contre, décide :

- **de fixer le tarif de location mensuel des locaux de la Maison de Santé Pluri-professionnelle située 23 rue du 8 mai 1945 à Boën sur Lignon, à 12€ TTC soit 10€ HT le m2**

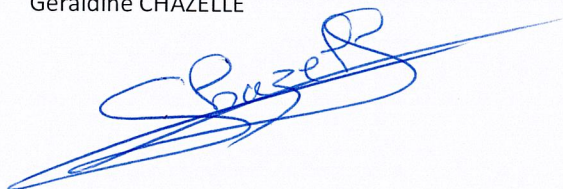
Informations diverses :

Monsieur Ludovic Lafay expose qu'au niveau de l'urbanisme, il y a une modification N°2 qui est en cours sur la commune qui consiste à vouloir ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE dans la zone de Champbayard qui porte sur 2 parcelles en face de la chambre funéraire, derrière l'EHPAD. La modification N°2 va être abandonnée puisque Loire Forez dans le cadre des études environnementales a découvert qu'il y a une zone humide sur l'une des parcelles. Stratégiquement, à court terme, ça ne change pas grand-chose puisque de toute façon, aller au bout de la modification ou voir arriver le PLUi qui est en cours d'élaboration et qui devrait être en application fin 2026, ça ne change pas grand-chose. Monsieur Lafay suivra le dossier et demandera des informations complémentaires tout de même parce que ça peut avoir un impact sur le zonage du PLUi. La modification N°2 qui avait été prescrite par une délibération du conseil communautaire va être abandonnée, vraisemblablement par une nouvelle délibération du conseil communautaire.

Monsieur Robert Regeffe voulait rapporter une décision du dernier comité syndical du Siel concernant la fibre. Le raccordement depuis la PTO était réputé gratuit jusqu'au 31.12.25. La date a été reportée au 31.12.26. Il faut donc bien faire passer le message pour tous ceux qui n'auraient pas encore fait la démarche.

La secrétaire de séance,

Géraldine CHAZELLE

A blue ink signature of Géraldine Chazelle, featuring a stylized 'G' and 'C' with a horizontal line extending to the right.

Le Maire,

Anne JOUANJAN

A blue ink signature of Anne Jouanjan, featuring a large, circular loop with a horizontal line extending to the right.