



SAINT HILAIRE DU MAINE
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 18.12.2025

Date de convocation : 11.12.2025

Nombre de Conseillers en exercice : 14 Présents : 12 Absents : 4 Votants : 12

L'an deux-mille-vingt-cinq, le dix huit décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame CROTTEREAU-RAGARU Sandrine, la Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : M BOUILLÉ Florian, Mme CROTTEREAU-RAGARU Sandrine, Mme DURAND Isabelle, M LELIÈVRE Stéphane, M LOISEAU Jonathan, M MENARD Damien, M MOTTIER Denis, Mme PAPOUIN Sophie, M SINOPE Nicolas, M TRIHAN Samuel

ÉTAIENT EXCUSÉS : M CHAUVIN Jérémy, MME POMMELET Sandrine, MME SAMSON Laurence, Mme MOTIN Manon

VOTES PAR PROCURATION : MME POMMELET Sandrine donne pouvoir à MME PAPOUIN Sophie

MME SAMSON Laurence donne pouvoir à MME DURAND Isabelle

M BOUILLÉ Florian est nommé secrétaire de séance, conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales.

Ordre du Jour

Validation PV du Conseil Municipal du 18 septembre 2025

N° DE DELIBERATION	OBJET	VOTE
<u>2025-045</u>	Adoption du projet et plan de financement du projet rue des Landes	UNANIMITÉ
<u>2025-046</u>	Choix d'un établissement bancaire pour l'emprunt concernant le projet rue des Landes	UNANIMITÉ
	Décision modificative N°1 au budget communal	AJOURNÉE
	Adoption du projet et plan de financement concernant le projet de réhabilitation de l'ancienne chaufferie en salle des associations	AJOURNÉE
	Choix d'un établissement bancaire pour l'emprunt concernant le projet de réhabilitation de l'ancienne chaufferie en salle des associations	AJOURNÉE
	Questions diverses <ul style="list-style-type: none">• Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) au 11 rue des Landes• Dispositif chantier citoyen• Vœux de la Municipalité• Elections du CMJ• Tour du bocage, création d'un COPIL• Comité d'animation• Réunion à venir	

Délibération n° DCM 2025-045

Vote du conseil municipal : UNANIMITÉ

Adoption du projet et plan de financement du projet rue des Landes

Lors de la séance du Conseil municipal du 17 juillet dernier, il a été décidé à l'unanimité de valider l'étude de faisabilité n°3, réalisée par Monsieur Anthony Morin, relative au projet d'aménagement de logements intergénérationnels rue des Landes.

Un bureau d'études, LCA, a été missionné afin de réaliser un rapport d'étude énergétique, document indispensable à la majorité des demandes de subventions.

Le projet prévoit la réhabilitation de la partie existante du bâtiment, comprenant :

- ✚ 1 logement T5 en duplex, destiné à l'accueil d'une MAM (Maison d'Assistants Maternels), avec cour/terrasse ;
- ✚ un logement T2 en duplex ;
- ✚ 2 logements T3 en duplex, dont l'un disposera d'une cour/terrasse.
- ✚ 1 jardin partagé.

Le projet prévoit une partie construction neuve qui comprendra :

- ✚ La construction de deux logements PMR, chacun doté d'un garage
- Par ailleurs, plusieurs réunions de travail ont été organisées afin :
- ✚ d'optimiser au mieux l'aménagement de ce nouvel espace ;
 - ✚ de rechercher des financements et subventions ;
 - ✚ d'élaborer un plan de financement.



— 3 Logements en DUPLEX

— MAM

Il a été décidé de réaliser la MAM en priorité, compte tenu de son caractère urgent et de l'intérêt déjà manifesté par trois assistantes maternelles, ainsi que les logements en duplex, en raison de leur éligibilité aux subventions.

En effet nous pouvons bénéficier pour la MAM :

- ✚ D'une subvention de la CAF

Pour les 3 logements en duplex :

- 🏠 Potentiellement du soutien aux bâtisseurs
- 🏠 De la DETR
- 🏠 Du CRTE

Plan de financement

Projet de logements intergénérationnels – 13 rue des Landes					
Dépenses HT avec honoraires			Recettes HT		
Phase	Projets	Cout HT avec honoraires	Financiers	Subvention ou financement	
1	3 duplex 2T3 1T2	372 400 €	DDT	Soutien aux bâtisseurs	sous conditions
			DDT	DETR/DSIL (30% plafond 50K€ +10%CTRE)	75 000 €
			Reste à charge pour la commune		297 400 €
2	1 MAM 12 ou 16 places	204 250 €	CAF	Création équipement	87 600 €
			Reste à charge pour la commune		116 650 €
			TOTAL HT		576 650 €
				Financement bancaire via caisse des dépôts	414 050 €
TVA		115 330 €	CT TVA 2 ANS		115 330 €
Total TTC		691 980 €	Total TTC		691 980 €
			TX livret A + 0,50%		
			Emprunt à solliciter		529 380,00 €
			Reste à charge + TVA		

Pour le reste à charge de la commune il sera financé par un emprunt bancaire.

Délibération n° DCM 2025-046

Vote du conseil municipal : UNANIMITÉ

Choix d'un établissement bancaire pour l'emprunt concernant le projet rue des Landes

Afin de pouvoir emprunter la somme de 529 380 € restant à notre charge concernant la phase N°1 et 2 de réhabilitation du 13 rue des Landes le Conseil Municipal a envisagé plusieurs hypothèses :

- 🏠 **Un emprunt bancaire avec des banques classiques (avec des taux compris entre 3.77 % et 4.15 % : la Caisse d'Épargne, le Crédit Mutuel et le Crédit Agricole)**
- 🏠 **Demander un financement à un établissement financier public : La Caisse des dépôts**

	Taux fixe de novembre 2025	
Offre	SFIL	Transformation écologique
durée	25 ans	A partir de 25 ans
taux	4.00%	Livret A + 0,50%
condition	Fournir un audit énergétique avec des économies d'énergie estimées >= 30% d'énergie primaire	Pour une rénovation avec une extension de maximum 20% du total plancher : Fournir un audit énergétique avec des économies d'énergie estimées >= 30% d'énergie primaire

Index à taux révisable indexé sur le taux du Livret A + 0,50% (**2.20%** actuellement)
sur une durée comprise entre 25 et 60 ans pour la totalité du besoin de financement,

Pas de garantie nécessaire, et des frais de dossier de 0.06% du montant d'emprunt

🔨 Délégué à SOLIHA : le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation serait conclu pour une durée d'environ 45 ans. Le coût moyen par logement est estimé à 200 000 € TTC, avec une prise en charge moyenne de 140 000 € via des subventions et un prêt.

Le reste à charge pour la commune s'élèverait ainsi à environ 60 000 € par logement. Ces montants demeurent indicatifs et devront être affinés au moyen d'une étude de faisabilité architecturale et financière approfondie.

Le coût de l'étude réalisée par SOLIHA est de 2 300 € HT (2 760 € TTC). Cette prestation comprend le montage financier ainsi que le suivi de l'étude architecturale.

À ce montant s'ajoutera le coût de l'étude architecturale, qui sera défini en concertation avec l'architecte retenu. Le délai global de l'étude est estimé entre 2 et 3 mois.

La durée prévisionnelle de réalisation du projet est d'environ 3 ans, jusqu'à la livraison des logements. Ceux-ci seront entièrement rénovés ou construits, présenteront de bonnes performances énergétiques, seront entretenus pendant toute la durée du bail et feront l'objet d'une gestion locative.

Toutefois, le bail à réhabilitation proposé par SOLIHA ne paraît pas suffisamment avantageux pour les élus, en raison d'une durée de cession jugée trop longue et d'un reste à charge élevé pour la commune.

La Caisse des Dépôts a été retenue, celle-ci proposant des taux d'intérêt et des frais de dossier plus avantageux que les établissements bancaires classiques.

Après concertation, le Conseil municipal souhaite solliciter la Caisse des Dépôts en 2026 pour la souscription d'un emprunt d'un montant de 529 380 €, au taux du Livret A + 0,50 %.

Questions diverses

🔨 Déclaration d'intention d'aliéner

Madame la Maire informe l'ensemble du Conseil Municipal avoir reçu le 01 décembre dernier une déclaration d'intention d'aliéner concernant un bien situé au 11 rue des Landes. Celle-ci concerne les parcelles cadastrées section H N° 884, 887 d'une superficie de 147 m² est d'une surface utile de 162 m².

Il a été décidé de ne pas exercer notre droit de préemption.

🔨 Dispositif Chantier citoyen

Le transfert des dispositifs « chantiers citoyens » à la communauté de communes, initialement prévu pour 2026, a été reporté.

Un arrêté préfectoral reçu récemment stipule que les Cc de Château Gontier et de l'Ernée ont jusqu'au 31 août 2028 pour transférer la gestion administrative des chantiers aux EPCI. Jusqu'à cette date, les communes peuvent obtenir l'agrément permettant l'organisation des chantiers à titre dérogatoire, pour les communautés de communes du Pays de Château-Gontier et de l'Ernée, et jusqu'à la gestion du dispositif

« chantiers citoyens argent de poche » par les communautés de communes susmentionnées ou à défaut jusqu'au 31 août 2028, peuvent mettre en œuvre ce dispositif, les communes de ces deux établissements publics de coopération intercommunale

Le déroulement des activités doit se faire exclusivement pendant les périodes de congés scolaires. La durée des activités donnant lieu au versement de la gratification doit être limitée à vingt jours pendant la période estivale (du 1er juillet au 30 septembre inclus) ou à dix jours pour les autres périodes de congés scolaires.

L'âge des bénéficiaires doit être compris entre 14 et 26 ans.

Vœux de la Municipalité

Les vœux de la Municipalité auront lieu le vendredi 23 janvier à 19 h 00, à la salle des fêtes. Il est proposé de réaliser un diaporama retraçant le mandat ainsi que ses moments forts.

Elections du CMJ

Nous avons échangé avec Madame Battais afin de faire le point sur l'avancement de l'élection du Conseil Municipal des Jeunes. Les élèves se sont montrés intéressés, mais au regard du calendrier scolaire et électoral, il a été décidé de reporter les élections du Conseil Municipal des Jeunes après l'installation du nouveau Conseil Municipal.

Tour du Bocage

Une réunion entre élus sera organisée afin de proposer aux associations intéressées d'intégrer un COFIL et de s'investir bénévolement pour le Tour du Bocage, qui aura lieu le samedi 28 mars.

Comité d'animation






Une rencontre était prévue il y a quelque temps entre les anciens membres et la potentielle nouvelle équipe, mais elle a été ajournée par le comité d'animation en place.

Vents citoyens – Demande de subvention au projet de BD

Un membre de l'association a repris contact pour nous informer que la subvention LEADER leur avait été accordée. De ce fait, il souhaitait savoir si notre position avait évolué.

Madame la Maire prendra prochainement contact avec l'association.

Réunion à venir

-  Mardi 30 décembre à 20H30 : Point tour du Bocage pour tous les élus intéressés par le projet
-  Mardi 13 Janvier à 20H30 : commission finances
-  Jeudi 15 Janvier à 19h00 : Vœux du personnel
-  Jeudi 22 Janvier à 20h30 : Conseil Municipal
-  Vendredi 23 Janvier à 19h00 : Vœux de la Municipalité

Séance levée à 22h50

Fait et délibéré à Saint Hilaire du Maine,
Le 19 décembre 2025

Le Secrétaire de séance,
BOUILLÉ Florian

La Maire,
Sandrine CROTTEAU-RAGARU

