



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 MARS 2025

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en salle du Conseil Municipal, le 10 mars deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, sous la présidence de Mme Christelle CHASSÉ, Maire.

Nombre de membres dont le Conseil municipal doit être Composé	29
Nombre de conseillers en Exercice	29
Nombre de conseillers Présents	25
Nombre de votants	27

Etaient présents : Mme Christelle CHASSÉ, M. Maël CARIOU, Mme Cécilia DRÉNO, M. Alain FOURNIER, M. Michel CADIET, Mme Jeanne DELASSUS, M. Romain LAUNAY, Mme Marie-Renée BIZET, M. Laurent GIRARD, Mme Françoise CHAMPION, M. Christian ROUX, Mme Claudie LELECQUE, M. Jean-Philippe BASTIEN, Mme Florence LE MEIGNEN, M. Ibrahim MAKO OLOW, Mme Emmanuelle DEBUSSCHÈRE, M. Cédric ORDUREAU, M. Yannick DANIEL M. Pierre-Luc PHILIPPE, M. Arnaud COURJAL, M. Christophe LIEGE, M. Denis SEBILO, M. Laurent LELIEVRE, M. Robert ACQUITTER, M. Adrien TRONSON.

Absent(e)s excusé(e)s : Mme Michelle GUILLEUX (pouvoir à M. Pierre- Luc PHILIPPE, Mme Stéphanie PICOT (pouvoir à M. Ibrahim MAKO OLOW), Mme Florence LEPY, Mme Huguette ROSIER.

Secrétaire de séance : Cécilia DRÉNO

VIE ÉCONOMIQUE

1. ACQUISITION D'UN LOCAL COMMERCIAL SITUÉ 1 RUE DE VERDUN ET 2 RUE DE GORÈVE

Rapporteur : Christelle CHASSÉ

Madame la Maire rappelle que la Commune est lauréate du dispositif Petites Villes de Demain et qu'elle a été retenue lors de l'AMI Cœur de Bourg- Cœur de Ville.

Une convention cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée le 31 janvier 2023.

Le périmètre ORT et plusieurs fiches actions du plan guide mettent le cœur de ville au centre du projet de redynamisation avec une volonté d'y conforter l'offre commerciale de proximité et d'adapter les espaces publics pour favoriser une plus grande convivialité en optimisant la place de la voiture sur ces espaces.

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, une mission SHOP'IN a été menée par TONICITES et l'AREP en 2022 afin d'identifier et de préconiser les pistes d'actions souhaitables et mobilisables pour la redynamisation commerciale du centre-ville.

La commune a aussi été accompagnée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Nantes Saint Nazaire pour la mise en place d'une stratégie en faveur du développement commercial.

Par délibération n° 2024/102 du 06 novembre 2024, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat a été mis en place dans le centre-ville.

Toutes ces actions montrent la volonté des Elus de conforter le commerce dans le centre-ville.

Un local commercial situé 1 rue de Verdun – 2 rue de Gorève est à vendre depuis plusieurs années. Cet ensemble immobilier est édifié sur plusieurs parcelles :

Section	Numéro	Adresse	Superficie	Propriétaire
AB	107	1 rue de Verdun	73 m ²	[1]
AB	510	2 rue de Gorève	44 m ²	[1]
AB	511	2 rue de Gorève	177 m ²	[2]

Les biens situés sur les parcelles AB 107 et AB 510 sont compris dans un ensemble immobilier soumis à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dont ils constituent le lot UN et les trois cent soixante-dix-huit/millièmes (378/1000èmes) des parties communes générales.

Des porteurs de projet de poissonnerie se sont fait connaître en mairie, mais ils ne disposent pas d'une capacité financière suffisante pour investir. Ils souhaitent être locataires.

Il est donc proposé l'achat du local commercial par la commune. Celui-ci, après travaux, pourra être loué à l'un des porteurs de projet.

Après échange avec le représentant de l'Agence Orpi pro qui a été mandaté pour vendre ce bien, une offre d'achat a été acceptée par le propriétaire à 120 000 € HT.

Le montant des travaux à réaliser (électricité, mise aux normes ERP, plomberie, peinture, porte sectionnelle du garage et façades) est estimé à 80 000 €.

Cette opération pourrait être financée par un emprunt sur 20 ans.

C. CHASSÉ : *Le porteur de projet qu'on a rencontré est prêt à payer un loyer jusqu'à 1200€ On a déjà bien avancé sur le sujet, c'est pourquoi on achète, on se rend compte que si on fait porter l'acquisition, si on passe par des organismes, c'est long. Et puis il y a des travaux à faire, c'est compliqué dans le montage.*

Il faut être offensif et soutenir ce commerce de centre-ville, c'est dans ce qu'on défend et donc on a décidé d'acheter pour aller vite aussi.

On pourrait être dans le meilleur des cas avec le porteur de projet sur une ouverture en novembre. Ce serait idéal avant les fêtes de fin d'années.

A. FOURNIER : on le fait en direct car la dernière fois, il y avait déjà un porteur de projet et on avait travaillé avec la banque des territoires , cela avait été un peu long et le porteur de projet a abandonné vu la lourdeur de l'administratif. L'idée c'est de faire en direct et de porter l'achat. L'annonce de la vente a été faite au départ à plus de 170 000€ et on n'a négocié à 120 000€, on trouve que c'est une opportunité d'acquérir ce bien pour redynamiser le centre-ville et être un axe principal du commerce d'Herbignac.

P-L. PHILIPPE : On ne peut que saluer cet épilogue, effectivement ce commerce qui est très attendu par les Herbignacais. D'ailleurs à l'instar d'autres communes que je ne citerais pas. Les mairies, les municipalités se portent acquéreur de biens commerciaux pour justement les louer et je trouve que c'est une très bonne idée et en tout cas ça va redynamiser un peu ce centre-bourg et ça va faire du bien.

Je salue cette initiative.

J. MAKO OLOW : Concernant le logement au-dessus.

A. FOURNIER : Il est loué.

C. CHASSÉ : On ne sera pas propriétaire de l'appartement, nous on achète que le local commercial et le garage. Donc ça ne change rien pour le locataire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2241-1 et suivants,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

VU la convention cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 31 janvier 2023.

VU le projet d'offre d'achat,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce local commercial participe à atteindre les objectifs de redynamisation commerciale du centre-ville,

Le Conseil municipal, A L'UNANIMITÉ, DÉCIDE :

- ◆ **D'AUTORISER** Madame la Maire à signer l'offre d'achat pour un montant de 120 000 euros HT ;
- ◆ **D'APPROUVER** la cession des parcelles cadastrées AB 107 et AB 510 comprises dans un ensemble immobilier en copropriété dont elles constituent le lot UN et les 378/1000ème des parties communes générales, sises 1 rue de Verdun et 2 rue de Gorève
- ◆ **D'APPROUVER** la cession de la parcelle cadastrée AB 511 sise 2 rue de Gorève
- ◆ **DE PRÉCISER** que les frais d'agence , de notaire et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur ;
- ◆ **DE DIRE** que l'acte authentique sera établi par Maître PARAGOT, Notaire à Vertou, désigné par le vendeur avec la participation de Maître DICECCA, de la SCP GUIHARD-DICECCA, Notaire à Herbignac pour l'acquéreur ;
- ◆ **DE MANDATER** Madame la Maire et/ou son représentant pour signer, pour le compte de la commune, toutes pièces afférentes.
- ◆ **DE DIRE** que les crédits nécessaires pour l'acquisition de ces biens seront inscrits au budget 2025.

Conseil Municipal du 10 mars 2024	
ANNEXE ANONYMISEE à la délibération n° 2025-028 relative au déclassement et à la cession d'une portion du domaine public sis la Grée du Rocher	
[1]	COP les copropriétaires – rue de Verdun – 44410 HERBIGNAC
[2]	Mr et Mme MARZELIERE Bernard et Régine

QUESTIONS DIVERSES

Fin de séance 19h11