

Département d'Eure-et-Loir
Arrondissement de CHARTRES
Canton n°10 - EPERNON
Commune de
MEVOISINS

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL
du 16 décembre 2020

Présidente : Mme GRÖNBORG Ann, Maire

Présents : M. ROSSIGNOL Patrick, Mme BURGUET Hélène, M. ROY Michel,
Mme LECOURTOIS Françoise, M. PITEL Emmanuel, Mme PILON Eloïse,
M. GAUDISSERT Olivier, Mme HUNAUULT Sophie, Mme LIMA Isabel,
M. LE BERRE Laurent, M. CORRE Roland, M. ECHEVILLER François,
Mme GRISON Gwendoline, Mme BELLANGER Marie-Christine formant la majorité
des membres en exercice.

1) Election du secrétaire de séance

Monsieur François ECHEVILLER est élu secrétaire de séance.

2) Café

Dans le cadre de son projet pour redynamiser le cœur du village, la commune de Mévoisins souhaite développer un véritable projet autour du dernier commerce de la commune : le café-restaurant.

Ce dernier commerce, situé au cœur de notre village, a fermé ses portes il y a un an. Le seul repreneur potentiel a annulé son acquisition pour raisons économiques, consécutives au confinement du printemps 2020.

Le propriétaire actuel du café qui avait mis entre parenthèses la vente en attendant que la commune monte son projet est d'accord pour céder ce lieu à la commune avec la licence IV.

La Municipalité a donc pris contact avec l'association « 1000 cafés » pour travailler ensemble sur un projet de café-restaurant multiservices. Nous avons effectué une étude de marché au travers d'une enquête auprès des Mévoisinois : un questionnaire a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune. Plus de la moitié des foyers a répondu au questionnaire et 90% d'entre eux soutiennent le projet d'un commerce café/bar, avec animations, multiservices et une possibilité de restauration avec des plats simples et à petits prix.

L'enquête auprès des Mévoisinois a été suivie d'une présentation publique de ses résultats et un dialogue s'est engagé avec la population autour de ce projet.

Ce projet de café-restaurant multiservices se veut un lieu convivial où les rencontres intergénérationnelles sont favorisées et permettent le maintien d'un lien social autour des services et activités proposés.

La commune avait déposé un dossier de demande de subvention pour ce projet auprès de la Préfecture dans le cadre du plan de relance (DSIL).

PLAN DE FINANCEMENT :

Achat du bien (inclus frais notaire) :	65 000,00 € HT
Achat licence :	5 000,00 € HT
Mise en conformité cuisine et bar :	33 132,75 € HT
Mise aux normes feu (coupe-feu, cloison sep.) :	15 968,41 € HT
Mise aux normes électrique :	3 624,00 € HT
Mise aux normes isolation :	7 304,80 € HT
Matériel salle :	<u>15 000,00 € HT</u>
	145 029,96 € HT

FINANCEMENT	TAUX SUBVENTION	MONTANT EN EUROS
PREFECTURE (DSIL) OU AUTRE	20 %	29 005,99 € HT
REGION	40 %	58 011,98 € HT
CONSEIL DEPARTEMENTAL	20 %	29 005,99 € HT
AUTOFINANCEMENT	20 %	29 006,00 € HT
TOTAL	100 %	145 029,96 € HT

La Préfecture a déclaré le projet non éligible avec ce plan.

Pour pouvoir déposer un dossier de demande de subvention pour « le dernier commerce » auprès du Conseil Départemental, il a été nécessaire de lancer une étude de faisabilité par la CCI. Le coût de l'étude est de 1 135,00 € HT. L'étude est en cours.

Malgré notre demande auprès du propriétaire d'obtenir un délai supplémentaire pour monter le dossier, celui-ci a remis en vente le commerce.

Entre temps, la Préfecture et les services auprès des collectivités ont « cherché des fonds de caisse » pour proposer une solution pour la commune. Nous avons reçu le 14 décembre la confirmation officielle que la Préfecture accorde une subvention au titre de la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR) de 70 000 € à ce projet. Notre plan de financement est donc remis à jour comme suit:

FINANCEMENT	MONTANT EN EUROS
PREFECTURE D.E.T.R. (48,2662 %)	70 000,00 € HT
CONSEIL DEPARTEMENTAL (21,70 %)	31 471,50 € HT
AUTOFINANCEMENT (30,0338 %)	43 558,46 € HT
TOTAL	145 029,96 € HT

2 agences immobilières ont fait une estimation du bien situé dans une copropriété de trois lots : Local commercial (ancien restaurant) d'environ 80 m² (rez-de-chaussée d'une maison de bourg ancienne) comprenant, une salle de réception (60 m²), une cuisine (13 m²), débarras et sanitaires. Sols carrelés, double vitrage, chauffage électrique, bon état général. Situation centre bourg (pas de commerces), proche gare.

Compte tenu du marché immobilier actuel et sous réserve que des recherches (amiante, plomb, ...) ou des examens plus approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface) ne fassent apparaître de servitude particulière, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et ou de ses occupants, ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix du bien, une négociation dans une fourchette de prix de : 50 000 à 60 000 € est conseillée.

Madame le Maire demande l'avis du conseil sur ce projet.

(Délibération 2020-1612-1) :

Après en avoir délibéré et à l'unanimité moins une voix contre, le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à négocier l'achat de ce bien entre 50 000 et 60 000 € et de signer tout document concernant cet achat.

(Délibération 2020-1612-2) :

Après en avoir délibéré et à l'unanimité Le Conseil Municipal décide de faire une offre d'acquisition de la License IV pour un montant de 5 000 € et d'autoriser Madame le Maire à signer tout document concernant cet achat.

(Délibération 2020-1612-3) :

Pour financer le lancement de l'opération en attendant que les subventions soient versées, la Caisse d'Epargne et le Crédit Agricole ont été consultés. Madame le Maire rappelle que, pour financer les investissements envisagés comme le café et l'église, il est opportun de souscrire un prêt d'un montant de 145 000 €.

Seule la Caisse d'Epargne a répondu en proposant 2 offres :

- 145 000 € sur 25 ans taux 0.68 % avec échéance par an : 6 326,61 €
- 145 000 € sur 20 ans taux 0.59 % avec échéance par an : 7 707,50 €

Après avoir pris connaissance des offres de financement reçues, et après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal décide :

1. Pour financer son programme d'investissement, de contracter auprès de la CAISSE D'EPARGNE un prêt d'un montant de cent quarante-cinq mille euros d'une durée totale de 20 ans :

Caractéristiques du prêt :

Montant : 145 000.00 €

Durée totale (en nombre d'échéances) : 20
Profil d'amortissement : Echéance constante
Périodicité des amortissements : Annuelle
Périodicité des intérêts : Annuelle
Point de départ d'amortissement : 16/12/2020
Date de première échéance : 16/12/2021
Date de deuxième échéance 16/12/2022
Base de calcul : 30/360

Taux d'intérêt : 0.590 %

Déblocage des fonds : A la demande, en une ou plusieurs fois et au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'émission du contrat.

Commission d'engagement : 150.00 €

L'emprunt couvrira ainsi l'autofinancement de la commune et le remboursement de la dette sera compensé par le loyer de gérance du café multiservices.

2. D'autoriser Madame le Maire à signer tout document se rapportant à cet emprunt.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h00.

Pour extrait,

En mairie, le 29 décembre 2020

Madame Le Maire,

Ann GRÖNBORG

