Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 049-200054385-20251218-DCM_2025_190-DE

SÈVREMOINE

**Conseil municipal de Sèvremoine**

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
## SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

**Nombre de membres du Conseil municipal :** 64
**Nombre de Conseillers municipaux présents :** 36
**Date de la convocation :** vendredi 12 décembre 2025
**Délibération n° :** DCM_2025_190
Matière 3.3

**Le jeudi 18 décembre deux mille vingt-cinq, à 20 h 00, le Conseil municipal de Sèvremoine, s'est réuni, en séance publique, au nombre prescrit par la loi, à la Renaudière, Espace Renaudin, allée de la Riverette, sous la présidence de Didier Huchon, Maire.**

**Conseillers municipaux présents :**

(36) Anne-Marie Avy, Céline Bonnin, Cédric Bouttier, Georges Brunetière, Richard Cesbron, Cyrille Chiron, André Chouteau, Eric Chouteau, Jean-Michel Coiffard, Aglaé De Beauregard, Sébastien Dessein, Pierre Devêche, Sylvie Dupin de la Guériviere, Christelle Dupuis, Cécile Fleurance, Jean-Marie Frouin, Geneviève Gaillard, Stéphane Gandon, Claudine Gossart, Chantal Gourdon, Cécile Grelaud, Sabrina Guimbretière, Marianne Guinebretière, Christine Hamard, Didier Huchon, Colette Landreau, Benoît Martin, Jean-Louis Martin, Isabelle Mériau, Chantal Moreau, Paul Nerrière, Alain Pensivy, Marie-Annick Renoul, Christian Rousselot, Thierry Rousselot et Jérôme Zawadzki.

**Conseillers municipaux absents n'ayant pas donné de délégation de vote :**

(23) Philippe Bâcle, Gaëtan Barreau, Guillaume Benoist, Claude Brel, Aurélie Brunet, Alexandre Brugerolle de Fraissinette, Stéphane Buron, Elisabeth Caillaud, Guillaume Fillaudeau, Caroline Fonteneau, Christian Gaborit, Vincent Guillet, Emmanuel Guilloteau, Lydie Jobard, Mathieu Leray, Isabelle Maret, Quentin Mayet, Sébastien Mazan, Virginie Neau, Tiffany Portemann, Joris Raflegeau, Claire Steinbach et Jean-Luc Tilleau.

**Conseillers municipaux absents ayant donné une délégation de vote :** (5)

| | |
|---|---|
| Claire Baubry | Alain Pensivy |
| Vincent Blanchard | Aglaé De Beauregard |
| Catherine Brin | Claudine Gossart |
| Florence Poupin | Cédric Bouttier |
| Marina Saudreau | Chantal Gourdon |

**Secrétaire de séance :** Georges Brunetière

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 049-200054385-20251218-DCM_2025_190-DE

# Ajustement des charge locatives des locaux de santé – Harmonisation du mode de calcul à compter de 2026

**Pièce jointe** : Avenant aux baux de santé

**Rapporteur : Marie-Annick Renoul, Adjointe à la Santé et au Vieillissement**

## EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de Sèvremoine met à disposition de nombreux professionnels de santé des locaux au sein de bâtiments communaux. Conformément aux conventions de mise à disposition, certaines charges sont refacturées aux occupants : électricité, eau, ordures ménagères ainsi que le ménage des parties communes lorsqu'il s'applique.

Jusqu'à présent, ces charges étaient facturées selon des modalités définies à l'ouverture de chaque bâtiment. Or, ces modalités ne sont pas homogènes :

- Certains bâtiments étaient facturés "par cabinet", sur la base d'un forfait mensuel (notamment la maison de santé de St Crespin sur Moine et les cabinets médicaux de St André de la Marche).
- D'autres bâtiments étaient facturés "au mètre carré", mode de calcul plus courant pour des locaux professionnels.

De plus, chaque année, une régularisation est effectuée sur la base des consommations réelles. Or, lors des deux derniers exercices, des écarts importants ont été constatés entre les acomptes mensuels facturés et les dépenses réelles. Ces écarts ont conduit à des soldes, parfois très élevés, rendant difficile l'anticipation des charges pour les professionnels et nécessitant un ajustement pour la commune.
Afin d'améliorer la lisibilité et l'équité entre les différents professionnels, il apparaît nécessaire :

- D'harmoniser les modes de calcul.
- De réajuster les montants mensuels, pour qu'ils reflètent mieux les usages et les consommations constatées.

Il est donc proposé d'appliquer à l'ensemble des locaux de santé un tarif au mètre carré, plus cohérent et plus précis.

Les nouveaux tarifs d'ajustement 2026 présentés au Conseil municipal permettent :

- De limiter les écarts de régularisation annuelle.
- D'assurer une facturation plus juste, en lien direct avec les consommations réelles.
- De garantir une harmonisation entre tous les sites, pour une meilleure compréhension des charges par les professionnels.

La disparité entre les tarifs proposés s'explique ainsi par la diversité des structures, de leurs performances énergétiques et des usages associés.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver les nouveaux montants des charges locatives pour les locaux de santé à compter du 1er janvier 2026, comme suit :

**Bâtiments actuellement facturés "par cabinet" – Passage à une facturation au mètre carré :**

| Commune | Bâtiment | Mode de calcul actuel | Charges mensuelles actuelles | Nouveau mode de calcul | Tarif proposé 2026 (€/m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| St Crespin sur Moine | Maison de santé | Par cabinet | 80 € | Au m² | 3,15 € |
| St André de la Marche | Cabinet médical – 7 rue A. Vincent | Par cabinet | 80 € | Au m² | 2,60 € |
| St André de la Marche | Cabinet médical – 9 rue A. Vincent | Par cabinet | 80 € | Au m² | 2,60 € |

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 049-200054385-20251218-DCM_2025_190-DE

**Bâtiments déjà facturés au mètre carré – Ajustement tarifaire 2026 :**

| Commune | Bâtiment | Tarif actuel (€/m²) | Tarif proposé 2026 (€/m²) |
|---|---|---|---|
| Montfaucon-Montigné | Cabinet médical | 2,48 € | 4,40 € |
| St Macaire en Mauges | Cabinet médical | 1,72 € | 1,00 € |
| St André de la Marche | Local Bien-Être | 0,96 € | 1,70 € |
| St Macaire en Mauges | Pôle Santé | 1,72 € | 1,74 € |
| Tillières | Maison de santé | 3,02 € | 2,44 € |

**DÉLIBÉRATION**

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques,

**VU** le Code de commerce,

**VU** les conventions et baux conclus entre la commune de Sèvremoine et les professionnels de santé occupant les locaux communaux,

**VU** le projet d'avenant ci-annexé,

**VU** l'avis du Bureau municipal en date du 11 décembre 2025,

**CONSIDÉRANT** que la commune de Sèvremoine facture certaines charges relatives aux locaux de santé (électricité, eau, ordures ménagères, ménage des parties communes), sur la base de tarifs votés lors de l'ouverture de chaque bâtiment, et qu'une régularisation annuelle est effectuée en fonction des consommations réelles, que de ce fait des écarts importants ont été constatés lors des deux derniers exercices, entraînant des soldes significatifs,

**CONSIDÉRANT** qu'il apparaît nécessaire d'ajuster les montants mensuels des charges afin de limiter ces écarts de régularisation et d'améliorer la lisibilité de la facturation pour les professionnels de santé,

**CONSIDÉRANT** que les modalités actuelles de calcul diffèrent selon les bâtiments, certaines charges étant facturées au cabinet et d'autres au mètre carré,

**CONSIDÉRANT** la nécessité d'harmoniser ces modalités en retenant un mode de calcul unique au mètre carré, plus cohérent et adapté à la diversité des usages et niveaux de consommation selon les professionnels et les caractéristiques énergétiques des bâtiments,

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

| Votants | Pour | Contre | Abstention |
|---|---|---|---|
| 41 | 41 | 0 | 0 |

- **VALIDE** les propositions de tarifs d'ajustement des charges mensuelles applicables à compter du 1er janvier 2026, incluant ou non le ménage des parties communes, telles que présentées ci-après :

**Bâtiments actuellement facturés "par cabinet" – Passage à une facturation au mètre carré :**

| Commune | Bâtiment | Mode de calcul actuel | Charges mensuelles actuelles | Nouveau mode de calcul | Tarif proposé 2026 (€/m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| St Crespin sur Moine | Maison de santé | Par cabinet | 80 € | Au m² | 3,15 € |

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 049-200054385-20251218-DCM_2025_190-DE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| St André de la Marche | Cabinet médical – 7 rue A. Vincent | Par cabinet | 80 € | Au m² | 2,60 € |
| St André de la Marche | Cabinet médical – 9 rue A. Vincent | Par cabinet | 80 € | Au m² | 2,60 € |

**Bâtiments déjà facturés au mètre carré – Ajustement tarifaire 2026 :**

| Commune | Bâtiment | Tarif actuel (€/m²) | Tarif proposé 2026 (€/m²) |
|---|---|---|---|
| Montfaucon-Montigné | Cabinet médical | 2,48 € | 4,40 € |
| St Macaire en Mauges | Cabinet médical | 1,72 € | 1,00 € |
| St André de la Marche | Local Bien-Être | 0,96 € | 1,70 € |
| St Macaire en Mauges | Pôle Santé | 1,72 € | 1,74 € |
| Tillières | Maison de santé | 3,02 € | 2,44 € |

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant ci-joint modifiant les clauses des baux de location des locaux de santé relatives au règlement des charges locatives, conformément aux dispositions énoncées ci-dessus.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document en lien avec l'exécution de la présente délibération.

Copie certifiée conforme au registre dument signé.

Pour le Maire et par délégation :

COMMUNE DE SEVREMOINE
Maine-et-Loire

Signé électroniquement par : Anne Pithon
Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Sèvremoine - DGS

**Anne Pithon**
*Directrice générale des services*