



DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MONNIÈRES
Séance du 20 octobre 2022

Le vingt octobre deux mille vingt-deux à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Monnières, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Henri Gaborit, sous la Présidence de séance de Monsieur Stéphane ENTEME, Maire-Adjoint.

Date de convocation : 14 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : 16 - Présents : 14 - Votants : 15

Présents : Mr Stéphane ENTÈME, Mme Françoise MÉNARD, Mme Hélène QUÉMERÉ, Mr Pascal BOUTON, Mme Linda GABORIAU, adjoints au Maire, Mr Christian MAILLARD, Mme Marie-Louise LOUVEAU de la GUIGNERAYE, M. Rodolphe BORRÉ, Mme Servane CHESNEAU, Mr Richard LOPEZ, Mme Gwladys BRANGER, Mr Sébastien BESSON, Mr Vincent CAILLÉ

Absents excusés : Mme Sylvie CHATELLIER (pouvoir donné à Mme Linda GABORIAU), Mme Magalie RAVELEAU DUAUT et Mr Benoît COUTEAU (pouvoir donné à Mr Richard LOPEZ)

Secrétaire de séance : Mr Richard LOPEZ

2022-10-20-007 – PROJET HAMEAU LÉGER TINY HOUSES

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Considérant ce qui suit :

Le Collectif Tiny Houses s'est constitué en association pour gérer l'ensemble du projet. Il parle au nom des familles qui la constituent (peu importe le nombre de foyers). Il gère et organise les aménagements et effectue les demandes de fonds auprès des foyers. Il est l'unique interlocuteur de la municipalité. Il organise les arrivées et les départs des familles. La sélection d'une nouvelle famille se fera en partenariat avec la municipalité selon des critères définis par le permis d'aménager et par l'association.

Le collectif prend en charge les travaux de raccordement aux différents réseaux (EU, électricité) sur la parcelle et jusqu'aux réseaux existants. Les équipements seront prévus pour 4 à 6 foyers. L'estimation est d'environ 34 000 € si le collectif prend en charge ces travaux, contre 61 600 € si c'est la municipalité qui prend en charge le coût des travaux, soit 237€ / mois / foyer sur 3 ans.

Selon qu'on se trouve sur la période transitoire (avant validation du PLU) ou sur la période « définitive » (après validation du PLU, 1er trimestre 2023), il peut être envisagé 2 types de baux/

- Bail civil : ce bail peut convenir pour la phase transitoire, il peut avoir une durée jusqu'à 9 ans, il est recommandé dans le cadre d'un usage personnel comme celui d'une association, aucune réglementation n'encadre les loyers. Le collectif souhaite qu'il ait une durée suffisamment longue afin de leur permettre de lisser le coût des aménagements sur une plus longue période et ainsi diminuer leurs échéances (237€/mois/3 ans à 118€/mois/6 ans, par exemple)
- Bail emphytéotique : ce bail concernera la période « définitive » : il s'agit d'un bail entre 18 et 99 ans. Il doit être suffisamment long pour que le projet ait du sens et perdure dans le temps.

Il est proposé de fixer un loyer en fonction du type de bail et donc de la période :



- Bail civil : 150 € / mois pour l'ensemble de parcelle (soit 37,50 €/mois/foyer pour 4 foyers)
- Bail emphytéotique : 300 € / mois pour l'ensemble de la parcelle (soit 75 €/mois/foyer pour 4 foyers)

Pour la période transitoire, le collectif propose de déposer un permis d'aménager. La municipalité pourra l'accepter par dérogation. Les délais d'instruction sont de 3 mois plus 2 mois pour les recours. Pour la période « définitive », il faudra voir si une simple modification du permis d'aménager est suffisante ou s'il faut redéposer un dossier complet.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de délibérer sur une durée de 40 ans du bail emphytéotique avec un loyer annuel de 2 400 €.

Loyer annuel terrain nu	2 400 €
Durée (années)	40
Revenus pour la mairie	96 000 €
Coût d'acquisition	25 000 €
Frais de notaire (sur acquis.)	1 875 €
Coût bail Emphytéotique	1 183 €
Tranches	
Dépenses pour la mairie	28 058 €
Retour sur investissement (années)	12

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, avec 14 voix pour et une abstention:

- VALIDE la durée de 40 ans pour le bail emphytéotique entre la commune de Monnières et le collectif Tiny Houses ;
- VALIDE le montant de 2 400 € pour le loyer annuel du terrain nu
- AUTORISE Monsieur le Maire, ou à défaut ses adjoints, à prendre toutes les mesures liées à l'exécution de la présente décision.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le secrétaire de séance
Richard LOPEZ

Registre certifié conforme,
Pour le Maire empêché,
Le Maire-Adjoint
Stéphane ENTEME

