

République Française
Département de la Sarthe
Commune du Lude Commune Nouvelle

Procès-verbal de réunion Séance du 05 juin 2026

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX le 05 juin 2026 à 20H00, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur René de NICOLAY, maire.

Présents :

M. René de NICOLAY, M. Christophe MAUDET, Mme Hélène LE BIEZ, M. Jordan AUCLAIRE, Mme Myriam LEROUX, M. Olivier CORBIN, Mme Sonia POTTIER, M. Jonathan LOISTRON, M. Michel NÉRON, M. Jean-Paul TRICOT, M. Patrice OGER, M. Pascal MONNIER, Mme Martine PAPIN, Mme Martine DESVIGNES, M. Franck ISRAËL-ALEXANDRE, Mme Annie TILLY, M. Christophe NOURRY, Mme Monika BRETON, Mme Sonia MAQUERE, Mme Sandra COGNÉ, Mme Mélanie LOISEAU, Mme Ophélie LEBUUIL, M. Jimmy REMARS, M. Nicolas DUFRENE, M. Jean LE GALLET.

Absent excusé :

Mme Brigitte ROGER-DUBLY donne pouvoir à M. Jonathan LOISTRON
M. Antoine de NICOLAY donne pouvoir à M. René de NICOLAY
M. Flavien BEAUCÉ donne pouvoir à M. Jean LE GALLET

Absent :

Mme Rachel AMATO

Secrétaire de séance : M. Christophe NOURRY.

Membres :	En exercice	:	29
	Présents	:	25
	Votants	:	28

L'ordre du jour est le suivant :

I. Délibérations

1. Affaires Générales :

- Election des délégués titulaires et suppléants pour les élections sénatoriales.

2. Urbanisme :

- Acquisition de la parcelle cadastrée AD 73 sise 14 place de l'hôtel de ville.

3. Affaires financières :

- Acquisition du bien sis 14 place de l'hôtel de ville – réalisation d'un emprunt

Approbation à l'unanimité de l'ordre du jour

I - Délibérations

Désignation d'un ou une secrétaire de séance

RAPPORTEUR : Monsieur René de Nicolaÿ, maire

Le code général des Collectivités Territoriales prévoit, en son article L.212115, qu'au début de chacune de ses séances, le conseil municipal nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. Il peut adjoindre à ce ou ces secrétaire (s) des auxiliaires, pris en dehors des membres, qui assistent aux séances mais sans participer aux délibérations. Il s'agit de nommer le ou la secrétaire de la séance de ce jour.

Il est proposé au conseil municipal de procéder à cette nomination par vote à main levée et de désigner Monsieur Christophe NOURRY

Le conseil municipal, **après en avoir délibéré à l'unanimité** décide de procéder par un vote à main levée et nomme Monsieur Christophe NOURRY secrétaire de séance.

Contre :

Abstention :

Pour : A l'unanimité

Approbation du PV de la réunion du 22 mai 2026

RAPPORTEUR : Monsieur René de Nicolaÿ, maire

Il s'agit d'approuver, avec ou sans observation, le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 22 mai 2026 qui a été transmis à chaque conseiller municipal.

Monsieur Le Gallet signale une erreur matérielle concernant la date de la réunion mentionnée dans le procès-verbal, celle-ci correspondant à la réunion précédente. La correction a été effectuée et la date mise à jour.

Le conseil municipal, **après en avoir délibéré à l'unanimité**, approuve le procès-verbal de la séance du 22 mai 2026.

Contre :

Abstention :

Pour : A l'unanimité

Monsieur le maire, avant de commencer l'ordre du jour, souhaite informer le Conseil municipal du drame qu'a connu la commune il y a maintenant deux jours, mercredi, avec l'incendie ayant touché l'entreprise Tancogne, ses bâtiments et son outil de production.

Grâce à la réactivité des services de secours et de gendarmerie, que Monsieur le Maire tient à remercier vivement, ainsi qu'à celle des services communaux (il adresse ses remerciements particuliers à Monsieur Bouchard, directeur général des services, à Monsieur Lenoble, policier municipal, à Monsieur Charrier, directeur des services techniques, ainsi qu'à l'ensemble des agents municipaux et des services techniques mobilisés), aucune victime grave n'est à déplorer. Deux personnes ont toutefois été légèrement blessées lors de leur évacuation.

En revanche, les dégâts matériels sont considérables. Environ 80 % du bâtiment occupé par l'entreprise Tancogne ont été touchés. Ce bâtiment fait partie d'un ensemble immobilier beaucoup plus vaste accueillant plusieurs entreprises. Les murs coupe-feu ainsi que l'intervention rapide des sapeurs-pompiers ont permis de limiter la propagation de l'incendie, ce qui a été déterminant. Néanmoins, le bâtiment de l'entreprise est très largement endommagé, tout comme son outil de production.

La première préoccupation de la municipalité est d'exprimer sa solidarité envers les dirigeants, les salariés, les ouvriers et les employés de l'entreprise, aujourd'hui privés de leur outil de travail et confrontés à une période de chômage technique. Les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure ont été engagées en lien avec la Direction départementale de l'emploi.

Monsieur le maire indique qu'il a accompagné, la veille, Monsieur le Sous-Préfet ainsi que le directeur départemental de l'emploi afin de rencontrer plusieurs collaborateurs de l'entreprise réunis à la salle Girard, mise à leur disposition dès le mercredi.

Il adresse aux salariés un message de soutien et les invite à ne pas rester isolés, à maintenir les liens avec leurs collègues et à s'appuyer sur les réseaux d'entraide qui se mettent en

place. Conscient du choc psychologique que représente un tel événement, il annonce qu'une cellule de soutien psychologique sera organisée. Celle-ci pourrait être mise en œuvre par l'intermédiaire de l'assurance ou de la prévoyance de l'entreprise. À défaut, le Centre communal d'action sociale pourra proposer des consultations ou des groupes de parole destinés aux salariés qui le souhaiteront.

La solidarité de la commune s'adresse également aux dirigeants de l'entreprise, qui se sont immédiatement mobilisés pour organiser la poursuite de l'activité. Monsieur le Maire souligne leur détermination et leur capacité de réaction, constatées dès les premières heures suivant le sinistre.

Depuis l'incendie, la Communauté de communes a mis à disposition de l'entreprise les locaux du coworking du Lude afin de lui permettre de poursuivre son activité. Monsieur le Maire remercie le président de la Communauté de communes pour son soutien et sa réactivité.

Les échanges sont engagés avec les assureurs afin de déterminer les modalités de prise en charge des dommages. Parallèlement, l'entreprise travaille déjà à l'identification de locaux temporaires permettant la poursuite de son activité. La commune accompagne cette démarche, en lien avec les acteurs du développement économique du territoire.

Monsieur le maire souligne que l'ensemble des partenaires publics doivent se mobiliser. Plusieurs dispositifs d'accompagnement peuvent être sollicités, notamment auprès de la Direction départementale des finances publiques pour d'éventuels reports de charges, de la Banque publique d'investissement, de la Région et de l'État. Il précise avoir personnellement attiré l'attention du ministre chargé de l'Industrie sur la situation de l'entreprise.

Il rappelle que Tancogne constitue un fleuron industriel du territoire, mais également une entreprise de rayonnement national, présente sur des marchés de pointe tels que le ferroviaire ou la santé et fortement tournée vers l'exportation.

Monsieur le maire estime qu'il appartient désormais à l'ensemble des acteurs publics de soutenir les efforts engagés par l'entreprise afin de préserver les emplois, les familles concernées et ce pilier essentiel de l'économie locale.

Il rappelle que l'histoire et la prospérité du Lude sont étroitement liées à l'activité industrielle. Si de nombreux enjeux majeurs mobilisent l'action municipale, notamment en matière de santé et de sécurité, le développement économique demeure le socle indispensable du dynamisme et de l'avenir du territoire.

La municipalité, les services communaux et intercommunaux sont pleinement mobilisés afin d'éviter toute nouvelle vague de désindustrialisation qui pourrait fragiliser le territoire. Monsieur le maire se déclare confiant dans la solidité de l'entreprise, tant sur le plan matériel que moral, et dans sa capacité à surmonter cette épreuve.

En conclusion, il réaffirme, au nom de la commune, son soutien total à l'entreprise Tancogne, à ses dirigeants et à ses salariés, en pensées mais surtout par des actions concrètes dans les jours, les semaines et les mois à venir.

1. Affaires générales

- **DÉSIGNATION DES DÉLÉGUÉS DES CONSEILS MUNICIPAUX ET DE LEURS SUPPLÉANTS POUR LES ÉLECTIONS DES SÉNATEURS**

RAPPORTEUR : Monsieur René de NICOLAY, Maire

Une seule liste est présentée au conseil municipal.

Monsieur le maire indique qu'il convient de procéder à la désignation d'un secrétaire. Il propose que cette fonction soit assurée par le secrétaire de séance. En conséquence, Monsieur Christophe Nourry est désigné secrétaire et membre du bureau de vote.

Monsieur le maire indique que 26 conseillers municipaux sont présents. Le quorum, fixé à 16 membres, étant atteint, il peut être procédé à l'élection des délégués titulaires et suppléants pour les élections sénatoriales.

Monsieur le maire indique qu'il convient de constituer le bureau de vote, dont il assure la présidence de droit. Celui-ci est composé des deux conseillers municipaux les plus âgés et des deux plus jeunes présents. En conséquence, sont désignés membres du bureau de vote : Monsieur Jean Le Gallet, Monsieur Michel Néron, Monsieur Maudet et Monsieur Dufrene.

Monsieur le maire donne lecture du procès-verbal relatif à l'élection des délégués et suppléants en vue des élections sénatoriales, précisant notamment les modalités du scrutin.

Il rappelle qu'en application des articles L. 289 et R. 133 du Code électoral, les délégués et leurs suppléants sont élus sur une même liste, sans débat, à la représentation

proportionnelle suivant la règle de la plus forte moyenne, sans panachage ni vote préférentiel.

Il rappelle également que les membres du Conseil municipal ne possédant pas la nationalité française ne peuvent ni être élus membres du collège électoral sénatorial ni participer à l'élection des délégués et suppléants, conformément à l'article LO 286-1 du Code électoral.

Monsieur le maire précise en outre que, dans les communes de 1 000 à 8 999 habitants, les délégués et les suppléants sont élus parmi les membres du Conseil municipal.

Conformément aux dispositions des articles L. 284 à L. 286 du Code électoral, le Conseil municipal doit élire quinze délégués et cinq suppléants.

Il indique que les candidats peuvent se présenter soit sur une liste complète comportant autant de noms qu'il y a de délégués et de suppléants à élire, soit sur une liste incomplète. Chaque liste doit être composée alternativement d'un candidat de chaque sexe afin de respecter le principe de parité.

Monsieur le maire constate qu'à l'ouverture du scrutin, une seule liste de candidats a été déposée. Un exemplaire de cette liste est annexé au présent procès-verbal et sert de bulletin de vote.

Il donne lecture de la liste intitulée « Liste commune du Lude et de Dissé », composée des candidats suivants :

- Monsieur René de Nicolay ;
- Madame Hélène Le Biez ;
- Monsieur Christophe Maudet ;
- Madame Myriam Leroux ;
- Monsieur Jordan Auclair ;
- Madame Sonia Pottier ;
- Monsieur Jonathan Loistron ;
- Madame Martine Papin ;
- Monsieur Jean Le Gallet ;
- Madame Martine Desvignes ;
- Monsieur Michel Néron ;
- Madame Brigitte Roger-Dubly ;
- Monsieur Jean-Paul Tricot ;
- Madame Rachel Amato ;
- Monsieur Patrice Oger ;
- Madame Annie Tilly ;

- Monsieur Pascal Monnier ;
- Madame Monika Breton ;
- Monsieur Franck Israël-Alexandre ;
- Madame Sonia Maquere.

Monsieur le maire précise que cette liste a été constituée en tenant compte de plusieurs critères, notamment les responsabilités municipales exercées, l'ancienneté des élus, le respect de la parité ainsi que la disponibilité des candidats, la présence lors de l'élection sénatoriale étant indispensable.

Il invite ensuite le Conseil municipal à procéder à l'élection des délégués et de leurs suppléants en vue de l'élection des sénateurs.

Monsieur le maire invite les quatre assesseurs à le rejoindre pour procéder au dépouillement.

À l'issue des opérations de vote et après dépouillement, Monsieur le Maire proclame les résultats du scrutin.

La liste ayant recueilli 28 voix sur 28 suffrages exprimés, sont proclamés élus délégués titulaires du Conseil municipal pour l'élection des sénateurs :

- Monsieur René de Nicolay ;
- Madame Hélène Le Biez ;
- Monsieur Christophe Maudet ;
- Madame Myriam Leroux ;
- Monsieur Jordan Auclaire ;
- Madame Sonia Pottier ;
- Monsieur Jonathan Loistron ;
- Madame Martine Papin ;
- Monsieur Jean Le Gallet ;
- Madame Martine Desvignes ;
- Monsieur Michel Néron ;
- Madame Brigitte Roger-Dubly ;
- Monsieur Jean-Paul Tricot ;
- Madame Rachel Amato ;
- Monsieur Patrice Oger.

Sont proclamés élus délégués suppléants :

- Madame Annie Tilly ;
- Monsieur Pascal Monnier ;
- Madame Monika Breton ;
- Monsieur Franck Israël-Alexandre ;
- Madame Sonia Maquere.
-

Monsieur le Maire félicite les élus désignés et remercie l'ensemble des conseillers municipaux pour le bon déroulement des opérations électorales.

2. Urbanisme

Monsieur le maire explique les motifs des deux délibérations suivantes, relatives à l'acquisition de la parcelle cadastrée AD n° 73, située 14 place de l'Hôtel de Ville, correspondant à l'établissement « Le Nemrod », ainsi qu'à la souscription d'un emprunt destiné à financer cette acquisition.

Il rappelle le contexte de vacance commerciale important que connaît le centre-ville du Lude, où seize locaux commerciaux vacants ont été recensés à ce jour. Il souligne les conséquences de cette situation sur l'attractivité de la commune, tant pour les habitants que pour les touristes, les commerçants et les investisseurs potentiels.

Monsieur le maire indique que la municipalité agit déjà sur plusieurs leviers visant à renforcer l'attractivité du centre-ville, notamment en matière de stationnement, de fiscalité locale et d'animations commerciales et culturelles. Il estime toutefois que la qualité urbaine et architecturale du centre-ville constitue également un enjeu majeur.

Il précise que l'établissement « Le Nemrod » occupe un emplacement particulièrement stratégique et emblématique, situé à proximité immédiate du château et sur un axe de circulation important. Les murs et le fonds de commerce étant en vente depuis plusieurs mois, un projet de reprise privée avait été envisagé mais n'a pu aboutir faute de financement bancaire.

Après avoir constaté l'importance des travaux nécessaires pour remettre le bâtiment à un niveau de qualité compatible avec les objectifs de valorisation du centre-ville, Monsieur le Maire indique avoir proposé à la commission du développement économique que la commune procède à l'acquisition des murs et du fonds de commerce. L'objectif est de maîtriser l'avenir de cet ensemble immobilier, d'y réaliser les travaux nécessaires puis de le rétrocéder à terme à un exploitant privé.

Il souligne le caractère exceptionnel de cette intervention, justifiée selon lui par le caractère stratégique de l'emplacement. Il rappelle que la commune n'a pas vocation à gérer durablement une activité commerciale, ni à se porter acquéreur de biens immobiliers

privés, mais à favoriser l'installation d'une activité privée dans un bâtiment rénové et attractif. La commune ne se substitue ici à l'initiative privée que parce que celle-ci se révèle, compte tenu de l'état du bâtiment, moins disposée que la puissance publique à engager les travaux de rénovation nécessaires à la rénovation de cet élément architectural du centre-ville, dont l'aspect est un enjeu d'intérêt général.

Monsieur le maire précise que la commune disposait d'un délai limité pour se prononcer à la suite de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 17 avril, le délai de préemption arrivant à échéance le 17 juin. Afin de conserver sa capacité d'intervention, des négociations amiables ont été engagées avec les propriétaires des murs et du fonds de commerce, lesquelles ont abouti favorablement.

Il indique qu'il n'était toutefois pas possible, dans ce délai contraint, de présenter un programme détaillé de travaux. Il est donc proposé au Conseil municipal de se prononcer à ce stade uniquement sur l'acquisition du bien et sur le financement correspondant.

Concernant le financement, Monsieur le maire précise qu'il est proposé de recourir à un emprunt de 140 000 euros couvrant l'acquisition des murs, du fonds de commerce ainsi que les frais annexes. Il s'engage à présenter ultérieurement au Conseil municipal un plan complet comprenant le programme de travaux, le plan de financement, les demandes de subventions et le projet de développement commercial.

Il indique enfin que l'objectif poursuivi est de remettre rapidement le commerce en activité, notamment au moyen d'un contrat de location-gérance, avant une revente ultérieure des murs et du fonds de commerce. L'ensemble de ces éléments sera soumis à l'examen des commissions compétentes avant toute décision complémentaire.

Monsieur Tricot demande si l'achat du fonds de commerce était obligatoire dès lors que la commune procédait à l'acquisition du bâtiment.

Monsieur le maire répond que non, ce n'est pas obligatoire. Toutefois, pour disposer des mains libres pendant les travaux, cette solution est effectivement beaucoup plus adaptée et pratique.

Monsieur Tricot ajoute que le bâtiment nécessite malgré tout d'importants travaux, étant donné qu'il n'est pas dans un état vraiment satisfaisant.

Monsieur le maire répond que le bâtiment a effectivement besoin d'un rafraîchissement conséquent. Il ajoute qu'il est actuellement dans un état vieillissant et qu'il ne s'agit pas de revenir sur ses défauts ou ses qualités, mais de constater la situation. Il souligne qu'il aurait sans doute davantage d'allure s'il était rénové dans un esprit comparable à celui de l'AISP rue du Boeuf.

Monsieur Tricot demande s'il y a déjà une personne qui va reprendre le fonds de commerce.

Monsieur le maire répond qu'il y a d'ores et déjà des personnes intéressées. Il précise toutefois qu'il ne faut pas aller trop vite et « vendre la peau de l'ours avant de l'avoir tué » : il convient d'abord de trouver un locataire-gérant. Il ajoute que c'est cette étape qui est prioritaire, avant d'envisager ensuite un repreneur pour le fonds de commerce, et qu'il s'agit dans l'immédiat de désigner la personne qui assurera la gestion du bar.

Monsieur Tricot exprime l'espoir que la personne qui reprendra la gestion du bar sera en mesure d'assurer un fonctionnement satisfaisant, comparable à ce qui avait pu exister auparavant. Il souligne que, dans la situation actuelle, l'établissement ne fonctionne pas correctement, notamment en raison de l'absence d'ouverture régulière, y compris certains week-ends.

Monsieur le maire répond qu'un cahier des charges sera défini avec la commission commerce. Il précise qu'il s'agira d'un cahier des charges strict, notamment afin de garantir l'amplitude d'ouverture nécessaire. Il indique qu'il a régulièrement des retours et qu'il est conscient de la difficulté des touristes sortant du château ne trouvent pas toujours de commerces ouverts sur la place de la mairie, ce qui pose un vrai problème d'accueil et de dynamisme du centre-bourg.

Monsieur Néron demande si, concernant les bailleurs actuels et dans le cadre du rachat, un bail commercial est en cours, et plus précisément si le locataire actuel dispose d'un bail commercial en vigueur dans l'hypothèse où le fonds ne serait pas racheté. Il précise sa question en soulignant la distinction entre l'achat du fonds et celui du bâti. Il demande si, dans l'hypothèse où l'on souhaiterait que le locataire actuel libère les lieux afin d'en installer un autre, la commune n'est pas contrainte par l'existence éventuelle d'un bail commercial en cours, qui pourrait encadrer ou limiter cette possibilité.

Monsieur le maire répond que non.

Monsieur Néron précise donc que le fait d'acheter le fonds libèrerait la collectivité du bailleur actuel.

Monsieur Tricot précise qu'il convient également de prendre en compte la question de la licence IV.

Monsieur le maire confirme qu'il existe une licence IV, ainsi que les autorisations liées à la Française des Jeux et au débit de tabac.

Monsieur Israël-Alexandre revient sur la question du bail commercial et indique que, en tant que propriétaire, la commune établira un nouveau bail commercial. Il précise qu'il sera nécessaire d'y inscrire clairement qu'il s'agit d'un bail limité à un usage de café-restauration.

Monsieur le maire répond que, si la commune en fait l'acquisition, elle en sera bien propriétaire, sous réserve de l'acceptation du projet. Il précise que l'objectif est de mettre en place le plus rapidement possible un contrat de location-gérance, lequel devra être encadré par l'obligation d'exercer une activité conforme à la destination du lieu. Il ajoute que la démarche sera strictement encadrée et qu'il ne s'agit pas d'une décision qu'il prendra seul. Il précise qu'il consultera les personnes compétentes et les acteurs concernés afin de sécuriser le montage, notamment dans le domaine du commerce et de la restauration, et de définir un cadre adapté à l'activité.

Monsieur Auclaire rappelle que l'objectif est de se donner les moyens d'agir rapidement afin d'impulser une dynamique en centre-ville. Il souligne que le fait de disposer à la fois des murs et du fonds constitue une opportunité pour la commune, permettant de définir un cahier des charges, d'exiger un niveau de qualité et de maîtriser le calendrier. Il ajoute qu'une fois les travaux réalisés et un exploitant trouvé collectivement, l'activité a vocation à être ensuite confiée au secteur privé.

Monsieur le maire rappelle qu'il convient de bien distinguer ce qui relève de l'intérêt public et ce qui relève de l'activité privée. Il précise que l'intérêt public concerne principalement l'aspect du bâtiment et sa place dans le centre-ville. Il ajoute qu'un acteur privé a vocation avant tout à faire fonctionner son activité, et qu'il se soucie seulement secondairement, la plupart du temps, de l'aspect du bâtiment - qui concerne l'esthétique générale du centre-ville plus largement. Il constate que peu d'acteurs privés sont disposés à financer des travaux d'embellissement qui ne les concernent pas directement, ce qui s'entend.

Monsieur Néron, pour rebondir sur les propos de Monsieur le maire, attire l'attention des collègues sur le fait qu'il s'agit ici d'une démarche concernant un privé et une activité artisanale et commerciale. Il indique que, dans le cadre de l'aménagement global du centre-ville, la commune sera peut-être amenée à prendre des initiatives également sur des immeubles privés. Il évoque le fait que, dans une "petite cité de caractère", le règlement SPR sera encore plus contraignant, et estime que certains propriétaires privés, sans commerce, pourraient ne pas être en mesure d'assumer une surcharge liée au cahier des charges. Il souligne enfin la nécessité d'être vigilant afin de concilier la protection du patrimoine et des exigences qui ne soient pas excessives au regard des capacités des propriétaires.

Monsieur le maire indique qu'il existe déjà un secteur patrimonial remarquable couvrant une large partie du centre-ville, ce qui implique l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux réalisés dans ce périmètre. Il précise que celui-ci peut notamment refuser des modifications telles que des portes ou des fenêtres si elles ne présentent pas une qualité esthétique ou une intégration satisfaisante dans le paysage urbain, ce qu'il estime être une bonne chose.

Il rappelle également l'existence d'aides financières, à hauteur de 5 % de la commune dans la limite de 50 000 €, et de 10 % du département dans la limite de 80 000 €, tout en

reconnaissant qu'on aimerait que les pouvoirs publics fassent davantage et qu'il faudra voir si cela peut être amélioré.

Il souligne que le reste à charge incombe principalement aux propriétaires privés. Enfin, il évoque la future élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, qui fixera des critères architecturaux et un vocabulaire commun afin de préserver l'identité du centre-ville, en indiquant qu'une vigilance particulière sera apportée pour concilier exigence esthétique et réalisme des contraintes.

Monsieur Monnier revient sur le prix de revente évoqué, autour de 140 000 €, en précisant que ce montant ne comprend pas les travaux à réaliser. Il demande par ailleurs si la municipalité pourrait éventuellement conserver la propriété des murs tout en cédant le fonds de commerce, afin de conserver une maîtrise sur le bâtiment.

Monsieur le maire répond que, concernant la première question, la commune souhaitera évidemment revendre dans les meilleures conditions possibles pour les finances communales et donc pour le contribuable. Il précise que 140 000 € correspond au seuil en deçà duquel une moins-value serait constatée, ce qui ne constituerait pas une bonne gestion. Il indique toutefois qu'après réalisation des travaux, une plus-value peut être espérée, sans certitude quant au fait qu'elle intègre ou non l'ensemble du coût des travaux.

Il ajoute que l'idée d'une participation de la commune au titre de l'intérêt général lié à la rénovation et à l'amélioration de l'aspect du centre-ville ne le choque pas, considérant qu'il s'agit d'un enjeu collectif et que le coût de cette amélioration ne devrait pas nécessairement reposer uniquement sur le futur acquéreur.

Concernant la seconde question, il confirme qu'il pourrait être envisagé que la commune conserve les murs tout en cédant le fonds de commerce, selon les négociations avec les personnes intéressées. Il précise néanmoins que la commune n'a pas vocation à devenir un acteur foncier durable et à conserver ce type de propriété, même s'il n'exclut pas totalement cette possibilité. Il ajoute enfin que si le bâtiment est correctement rénové, il n'y a pas de raison qu'il ne retrouve pas preneur.

Monsieur Tricot demande s'il y aura un moyen de financement défini.

Monsieur le maire répond que, dans le cadre de la location-gérance, un dispositif sera bien mis en place. Il précise que si la commune restait propriétaire des murs tout en cédant le fonds, cela impliquerait nécessairement l'établissement d'un bail et donc le versement d'un loyer. Il indique toutefois que l'objectif reste la revente de l'ensemble.

Il ajoute que la commune n'intervient ici que comme relais pour un bâtiment central, emblématique de la commune, afin de le remettre dans un état conforme à ce qu'il doit être sur le plan architectural et à l'image du Lude.

Monsieur Tricot ajoute que, dans l'hypothèse où la commune conserverait les murs et percevrait des loyers, ces revenus contribueraient à assurer le remboursement de l'emprunt.

Monsieur le maire indique que le point évoqué ce soir est lié au délai de préemption, qu'il présente comme un levier de négociation important, même s'il n'a pas eu besoin d'être utilisé. Il précise que les échanges avec les propriétaires des murs et du fonds se sont déroulés de manière fluide et les remercie en ce sens, tout en rappelant qu'on n'est jamais à l'abri d'imprévus.

Il souligne que cette maîtrise était importante à conserver. Il ajoute qu'un travail sérieux devra ensuite être mené sur le volet commercial, sous la responsabilité de l'adjointe au commerce et de la commission commerce, ainsi que sur le chiffrage et la définition des travaux, et sur l'analyse financière, afin de garantir la meilleure opération possible pour la commune. Il précise que ce travail sera engagé dès la signature de l'acte.

Monsieur Néron fait une observation en indiquant que, dans le cadre de la réflexion sur la location-gérance, il conviendra de se rapprocher des services fiscaux, notamment en matière de TVA, afin d'anticiper les éventuels impacts liés à la récupération de la TVA.

Monsieur le maire indique, en réponse à l'observation de Monsieur Néron, que la commune a sollicité l'évaluation de France Domaine, service public chargé d'estimer les acquisitions immobilières des collectivités. Il précise que, compte tenu des délais, le retour n'a pas encore été reçu, mais que celui-ci permettra d'apprécier, de manière simple, la qualité de l'opération réalisée.

Il ajoute que les éléments dont dispose la commune laissent penser que le prix de 122 000 € pour l'ensemble, murs et fonds, est relativement modéré au regard d'un bâtiment central. Il précise que la marge restante de l'emprunt est destinée à couvrir d'éventuels frais de négociation et de notaire, actuellement en cours de détermination.

Monsieur Tricot demande à quelle période les travaux sont envisagés.

Monsieur le maire répond que les travaux interviendront après la définition d'un plan architectural, puis l'élaboration d'un plan de financement intégrant l'ensemble des subventions mobilisables. Il précise que, compte tenu de la localisation en centre-ville, toutes les aides possibles seront recherchées et sollicitées dans le cadre du projet.

Il indique qu'une fois ces éléments réunis, ils seront présentés à la commission des finances pour validation. Il ajoute que le calendrier de démarrage des travaux dépendra de ces étapes, avec la nécessité de concilier deux exigences : des travaux sérieux, s'agissant d'argent public, et une réalisation suffisamment rapide pour permettre la remise du bien dans le circuit commercial.

Monsieur Auclaire précise que les travaux ne se feront qu'à partir du moment où le dossier de subventions sera complet et validé, et qu'il ne sera pas possible de les engager avant. Il indique également la volonté de réaliser ces travaux sur une période où le bar n'est pas exploité à son plein niveau, notamment en hiver, période où la fréquentation est habituellement plus faible. Il explique que cela permettra de limiter les nuisances et de faciliter la gestion pendant les travaux, avec l'objectif qu'à leur achèvement, en période de reprise de fréquentation, le bar puisse accueillir l'activité dans de bonnes conditions.

Monsieur Loistron demande s'il est prévu que le futur bailleur prenne l'ensemble, commerce et logement, ou s'il existe la possibilité de dissocier les deux, en les traitant séparément.

Monsieur le maire répond que le logement n'est accessible que depuis le bar.

Monsieur le maire indique que l'ensemble représente 228 m² et précise la répartition du prix d'acquisition de 122 000 € : 67 000 € pour les murs et 55 000 € pour le fonds de commerce.

Monsieur Israël-Alexandre demande si la valeur de 55 000 € du fonds de commerce, évaluée sur le dernier bilan, prend également en compte les recettes liées au tabac et à la Française des Jeux. Il indique, à titre personnel, que ce montant lui paraît légèrement élevé au regard des horaires d'ouverture actuels de l'établissement.

Monsieur le maire précise que le fonds de commerce comprend la licence IV, ainsi que les activités de tabac et de Française des Jeux.

Monsieur Tricot interroge sur la reprise du PMU

Monsieur le maire répond que le PMU relève d'un autre cadre, mais confirme en revanche que la Française des Jeux et le tabac sont bien inclus dans le fonds de commerce.

Monsieur le maire précise que les valeurs de 67 000 € pour les murs et 55 000 € pour le fonds de commerce correspondent à celles qui avaient été négociées entre le précédent porteur de projet et les propriétaires. Il indique que la commune s'est intégrée dans cette négociation après son échec, faute de soutien bancaire. Il rappelle, à titre de mémoire, que le fonds avait une valeur plus élevée il y a quelques années, même si la situation a évolué depuis, et souligne que le potentiel du site reste important.

Madame Desvignes prend la parole et demande si le projet ouvrira la saison prochaine.

Monsieur le maire répond que l'objectif est de mettre en place une location-gérance le plus rapidement possible, puis de réaliser les travaux à un moment qui soit le moins contraignant possible. Il précise que ces éléments devront être intégrés dans le cahier des charges du futur locataire-gérant. Il complète en indiquant que, si les travaux doivent être mûrement réfléchis et parfaitement financés, la mise en place de la location-gérance doit en revanche intervenir le plus rapidement possible.

Monsieur le maire indique qu'il faut se projeter sur un bâtiment rénové, avec une devanture propre, une couleur éventuellement modifiée et un aspect remis au goût du jour, montrant que Le Lude a été modernisé. Il précise que cette vision n'est pas chimérique, mais qu'elle est au contraire pleinement réalisable.

• ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTRÉE AD 73 SISE 14 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE

RAPPORTEUR : Monsieur René de NICOLAY, Maire

Préambule :

La commune du Lude souhaite acquérir la parcelle cadastrée AD 73, d'une superficie de 228 m², sise 14 place de l'Hôtel de Ville au Lude, qui abrite un commerce situé en plein cœur de ville.

Cette parcelle est située :

- En zone urbanisée à vocation mixte du document d'urbanisme en vigueur ;
- Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) de la commune, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et d'éléments patrimoniaux incontournables du Lude ;
- Dans le plan de prévention des risques de mouvements de terrains en risque moyen ;
- Dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;
- Dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT).

Le commerce exerçant dans ce local constitue un acteur essentiel de l'attractivité commerciale du centre-bourg, participant à l'animation urbaine, à la fréquentation du secteur et au maintien d'un tissu commercial de proximité diversifié.

La commune entend acquérir ce bien à l'amiable, tant les murs que le fonds de commerce, pour un montant total de 122 000 € se décomposant comme suit :

- Valeur des murs : 67 000 € ;
- Valeur du fonds de commerce : 55 000 €.

Cette acquisition vise à maîtriser un emplacement stratégique au cœur du site patrimonial, en vue de préserver et renforcer la qualité urbaine et l'attractivité commerciale du centre-ville du Lude, conformément aux objectifs du projet de territoire, du document d'urbanisme en vigueur et de l'opération de revitalisation du territoire.

La présente délibération est soumise au Conseil municipal en application de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, qui impose que le conseil municipal délibère sur les opérations immobilières effectuées par la commune.

Projet de délibération

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment :

- l'article L. 2241-1 imposant que le conseil municipal délibère sur les opérations immobilières effectuées par la commune ;
- l'article L. 2122-21 attribuant au Maire la compétence pour procéder à l'acquisition de biens immobiliers, sous le contrôle du conseil municipal ;
- l'article L. 1311-13 relatif aux formes de l'acte d'acquisition (forme administrative ou notariée) ;
- l'article L. 1311-9 relatif à la consultation du service des domaines (France Domaine) pour les acquisitions d'immeubles ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le document d'urbanisme intercommunal en vigueur sur la commune du Lude classant la parcelle en zone urbanisée à vocation mixte ;

Vu le site patrimonial remarquable (SPR) de la commune du Lude, classé conformément aux dispositions du Code de l'environnement et du Code du patrimoine ;

Vu le plan de prévention des risques de mouvements de terrains en risque moyen applicable à la parcelle ;

Vu la délibération du conseil municipal instituant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville du Lude ;

Vu le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) dans lequel est située la parcelle ;

Vu l'avis favorable des membres de la commission développement économique lors de la réunion de commission du 20 mai 2026 ;

Considérant que la parcelle cadastrée AD 73, d'une superficie de 228 m², sise 14 place de l'Hôtel de Ville au Lude, est un bien immobilier comprenant à la fois :

- des murs commerciaux d'une valeur estimée à 67 000 € ;
- un fonds de commerce d'une valeur estimée à 55 000 € ;

Considérant que la parcelle AD 73 (228 m²) abrite un commerce en cœur de ville, dans le Site Patrimonial Remarquable, à proximité de la mairie et des lieux patrimoniaux du Lude ;

Considérant que ce commerce participe à l'animation urbaine et au maintien d'un tissu commercial de proximité diversifié ;

Considérant que la commune souhaite acquérir ce bien à l'amiable pour maîtriser un emplacement stratégique dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire et du périmètre de sauvegarde du commerce ;

Considérant que cette acquisition est conforme à l'intérêt général et aux objectifs de revitalisation du centre-ville.

Le Conseil Municipal, **après en avoir délibéré à l'unanimité,**

Article 1er – Acquisition

Le Conseil municipal décide l'acquisition amiable de la parcelle cadastrée AD 73 (228 m²), sise 14 place de l'Hôtel de Ville au Lude, comprenant les murs et le fonds de commerce, pour un montant total de 122 000 € hors frais :

Élément	Montant
Murs	67 000 €
Fonds de commerce	55 000 €
Total	122 000 €

Article 2 – Motivation

L'acquisition vise à :

1. Préserver et renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville ;
2. Maintenir la diversité commerciale dans le périmètre de sauvegarde ;
3. Animer le cœur de ville dans le site patrimonial remarquable ;
4. Maîtriser un emplacement stratégique dans le cadre de l'ORT.

Article 3 – Prix

Le prix de cession est fixé à cent vingt-deux mille euros (122 000 €), hors frais. L'ensemble des frais afférents à cette acquisition, notamment les frais de notaire, les frais d'acte, les droits d'enregistrement et tous autres frais accessoires, seront intégralement à la charge de la commune.

Article 4 – Acte d'acquisition

L'acte sera passé en la forme notariée.

Article 5 – Autorisation au Maire

Le Maire ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique de vente, ainsi que tous documents nécessaires à la réalisation de la présente opération, et à accomplir toutes les démarches administratives afférentes ;

Article 6 – Transmission

La délibération sera transmise au contrôle de légalité et fera l'objet des publicités réglementaires.

Contre :

Abstention :

Pour : A l'unanimité

3. Affaires financières

Monsieur le maire indique que l'adjoint aux finances et maire délégué Dissé, qu'il remercie, a conduit avec les services comptables de la commune une étude financière ainsi qu'un appel d'offres auprès d'établissements bancaires. Il précise qu'il reste à finaliser certains paramètres, notamment un emprunt envisagé sur une durée de 12 à 15 ans, avec des taux compris entre 3,84 % et 4,5 %.

Il fait ensuite un point sur l'endettement de la commune en rappelant que l'indicateur de référence est la capacité de désendettement, correspondant au rapport entre l'encours de dette et l'épargne de gestion. Il indique qu'une situation financière est jugée satisfaisante lorsque ce ratio est inférieur à 6 années.

Il précise que la commune se situe actuellement à 4,7 années, et passerait à 4,8 années avec le nouvel emprunt, ce qui reste à un niveau qu'il qualifie de tout à fait supportable. Il rappelle qu'en 2018, ce ratio était de 3,7 années.

Il ajoute qu'au-delà de 6 années, la situation devient passable, et qu'au-delà de 9 années, elle appelle une vigilance importante. Il indique que la commune a déjà connu, ces dernières années, des périodes où ce ratio dépassait ce seuil en raison des variations de l'épargne de gestion, mais que la situation s'est améliorée en 2026. Il précise que des efforts seront poursuivis en ce sens.

Enfin, il indique que ces éléments seront présentés lors d'une réunion publique le 8 juillet, afin d'informer la population des capacités d'investissement de la commune et des projets à venir (foncier industriel, aires de jeux, voirie, etc.). Il rappelle que les capacités d'investissement seront inférieures à celles du mandat précédent, en raison notamment de la baisse de l'excédent de fonctionnement cumulé.

Monsieur le maire indique qu'il existe des orientations globales permettant de savoir, en ordre de grandeur, ce que la commune peut investir chaque année, et qu'il conviendra de

les présenter aux Ludois et aux Disséens afin qu'ils aient une visibilité sur les perspectives d'investissement.

Il rappelle que, lors du mandat précédent, les dépenses d'équipement s'élevaient en moyenne à environ 1,5 million d'euros par an. Il précise que ce niveau ne pourra pas être reconduit, notamment en raison de la baisse de l'excédent de fonctionnement cumulé, qui était d'environ 3 millions en 2018 (soit environ 3,8 millions en euros actuels) et qui est aujourd'hui d'environ 800 000 €.

Il souligne qu'il serait dangereux de descendre en dessous de ce niveau, qui correspond au seuil permettant d'assurer environ un à deux mois de charges de fonctionnement de la commune, soit environ 800 000 €.

Monsieur Néron demande quelle option est retenue par rapport au tableau présenté, si l'on prend le principe de l'emprunt.

Monsieur le maire confirme que l'option retenue est le principe de l'emprunt.

- **ACQUISITION DU BIEN SIS 14 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE-
REALISATION D'UN EMPRUNT**

RAPPORTEUR : Monsieur René de NICOLAY, Maire

Cette délibération ne sera proposée que si la délibération précédente relative à l'acquisition du bien est approuvée.

Préambule :

Par délibération en date du 05 juin 2026, le conseil municipal a approuvé l'acquisition du bien sis 14, place de l'Hôtel de ville, conformément au projet présenté par Monsieur le maire.

Afin de permettre le financement de cette opération d'investissement, Monsieur le maire propose au conseil municipal de recourir à un emprunt à hauteur de 140 000€ (frais d'acquisition du bien et frais accessoires).

Projet de délibération

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2337-3,

Vu l'avis favorable des membres de la commission développement économique lors de la réunion de commission du 20 mai 2026,

Considérant que par délibération du 05 juin 2026 le conseil municipal a décidé l'acquisition du bien sis 14, place de l'hôtel de ville, cadastrée AD 73,

Considérant que les collectivités locales et leurs établissements publics ne peuvent souscrire des emprunts dans le cadre de leur budget que pour financer des opérations d'investissement,

Considérant que c'est à l'assemblée municipale qu'il revient de prendre la décision en la matière,

Le conseil municipal, **après en avoir délibéré à l'unanimité**, décide:

Article 1

D'autoriser le maire à négocier librement les conditions financières du prêt (durée, taux, périodicité notamment) avec les établissements bancaires, pour un montant de 140 000 euros, avec pour meilleur effort d'obtenir les conditions financières les plus favorables pour la commune.

Article 2

De communiquer les offres remises par les organismes bancaires aux membres de la commission finances.

Article 3

D'autoriser le maire à signer le contrat de prêt.

Article 4

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

Article 5

Le maire et le receveur municipal seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Contre :

Abstention :

Pour : A l'unanimité

III - Informations diverses

Réponse à la question posée par M. ISRAEL-ALEXANDRE lors du dernier conseil :

La CCID comprend 8 membres titulaires et 8 membres suppléants fixes, chaque suppléant étant rattaché à un titulaire qu'il remplace en cas d'absence.

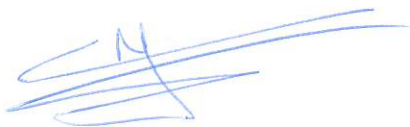
Pour que la commission puisse valablement délibérer, un quorum de 5 membres présents est requis (titulaires, suppléants et maire compris).

La DGFIP impose la tenue de la CCID sur une période déterminée, généralement en début d'année. Le géomètre du cadastre peut également être présent lors de la séance.

Monsieur le maire remercie les services municipaux ont apporté les précisions nécessaires concernant la commission communale des impôts directs. Il précise que 16 membres titulaires et 14 suppléants ont été élus pour siéger au sein de cette commission, et que la Direction départementale des finances publiques choisit ensuite, parmi les membres désignés 8 titulaires et 8 suppléants. Il ajoute que cette commission se réunit généralement une fois par an, en début d'année, et rappelle l'importance de ces travaux, qui permettent de confronter les points de vue des contribuables et des élus sur la revalorisation des bases fiscales.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le maire lève la séance à : 21h11.

Le Secrétaire :
Christophe NOURRY



Le Maire
René de NICOLAY

