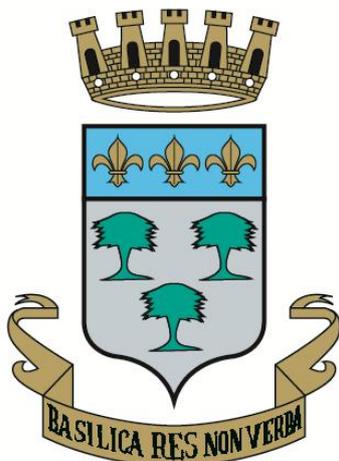


COMMUNE DE BAZOUGES LA PÉROUSE



Consultation des électeurs Dossier d'information

Souhaitez-vous que la commune de Bazouges la Pérouse achète pour 430 000€ le manoir et le parc de Bellevue afin que ces espaces deviennent publics ?

Table des matières

Préambule :	3
La procédure	3
1 Le site concerné	4
1.1 Localisation	4
1.2 Urbanisme	5
1.3 Les bâtiments	7
1.3.1 Le Manoir	8
1.3.2 La conciergerie	9
1.3.3 Les Ateliers	9
1.4 Les espaces verts	11
2 Situation budgétaire de la Commune	12
2.1 Etat actuel de la dette	12
2.2 Etat Prévisionnel de la dette	13
3 Les projets municipaux	14
3.1 Les projets en cours	14
3.2 Les projets en réflexions	15
4 Conséquence d'une acquisition	17
4.1 Entretien	17
4.2 Rénovation	17
4.3 Quel(s) projet(s) sur le manoir/parc de Bellevue ?	17
5 Conclusion	19

Préambule :

L'EPMS Bellevue est propriétaire depuis de nombreuses années du manoir et du parc de Bellevue depuis 1979.

Ces espaces acquis auprès de propriétaire privés n'ont jamais été une propriété municipale bien qu'il ait fait l'objet d'un accès public aux jardins.

Le conseil d'administration de l'établissement, organe de décision en ce qui concerne les affaires de l'Ehpad et du Foyer de Vie situés avenue de Combourg, a décidé lors de sa réunion du 25 juin 2024 de mettre en vente le manoir de Bellevue et ses dépendances ainsi qu'une partie du parc pour un montant de 430 000€ nets vendeur.

Cette vente vise à préserver le patrimoine, tant bâti que les espaces verts, qui, considérant les capacités budgétaires de l'établissement et ses priorités ne sont plus possibles. Par ailleurs la vente de ces espaces et les recettes qui en découleront permettront à l'EPMS de procéder aux nécessaires travaux sur les bâtiments de l'EPMS accueillant des résidents.

En conséquence et au regard des enjeux patrimoniaux, d'accessibilité au public des espaces non bâtis, des projets municipaux, de l'endettement municipal, etc...le conseil municipal réuni le vingt-deux janvier deux mil vingt-cinq sous la présidence de son Maire Pascal HERVÉ, a décidé à l'unanimité des votants de procéder à la consultation des électeurs de Bazouges la Pérouse sur la question suivante :

Souhaitez-vous que la commune de Bazouges la Pérouse achète pour 430 000€ le manoir et le parc de Bellevue afin que ces espaces deviennent publics ?

Le présent dossier d'information vise à donner à ses lecteurs une information la plus complète possible sur les enjeux identifiés à ce sujet.

La procédure

La consultation des électeurs est régie par les articles [L1112-12 et suivants](#) du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Cette consultation prévoit que les électeurs font connaître par oui ou par non s'ils approuvent le projet de délibération ou d'acte qui leur est présenté. Après avoir pris connaissance du résultat de la consultation, l'autorité compétente de la collectivité territoriale (le conseil municipal) arrête sa décision sur l'affaire qui en a fait l'objet.

Le samedi 05 avril 2025, les électeurs de Bazouges la Pérouse sont donc invités à s'exprimer sur la question exposée par OUI ou par NON.

Organisée comme une élection se tenant en règle générale à l'échelle nationale, cette consultation se tiendra dans la salle des fêtes de Bazouges la Pérouse (bureaux de votes habituels) de 08h à 18h.

Remarque : cette consultation, conformément aux dispositions de l'article L1112-7 du CGCT n'est qu'une demande d'avis.

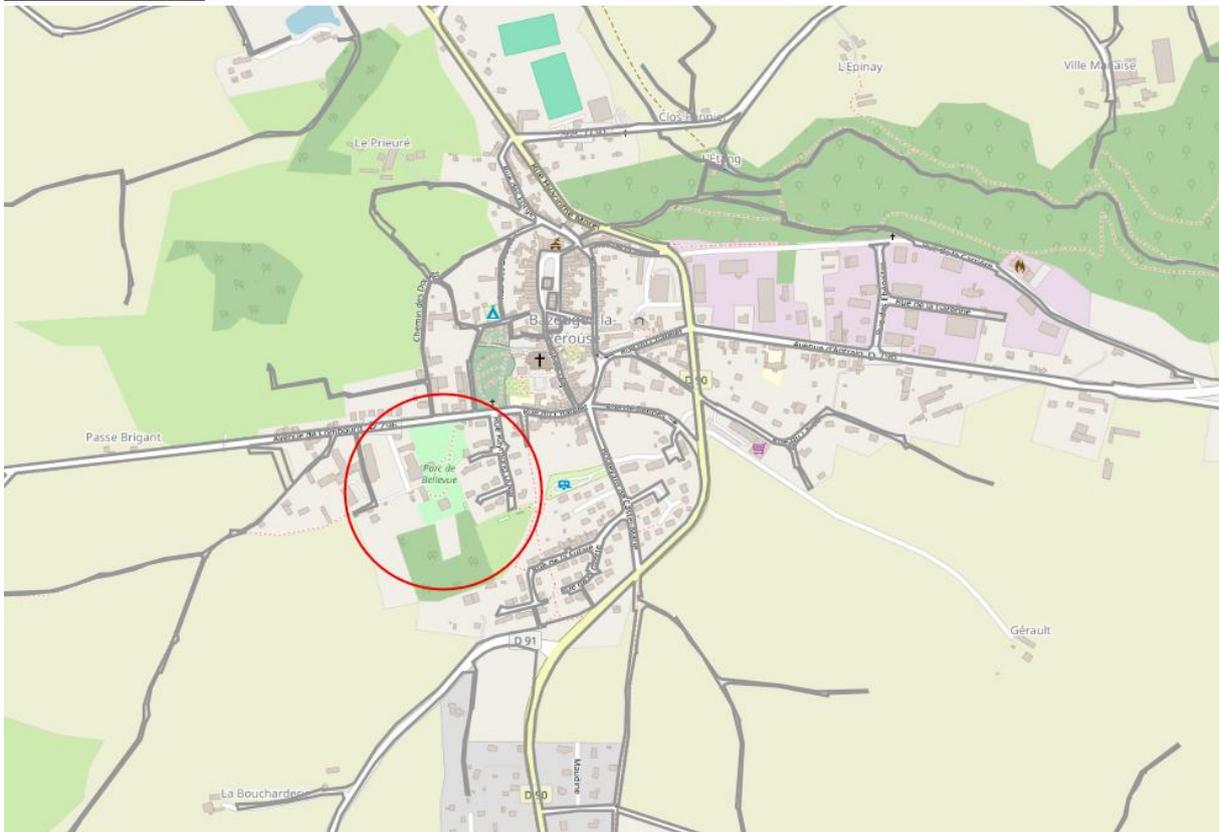
Le résultat de cette consultation ne s'imposera donc pas, la décision finale revenant à l'organe de décision de la commune : le conseil municipal.

1 Le site concerné

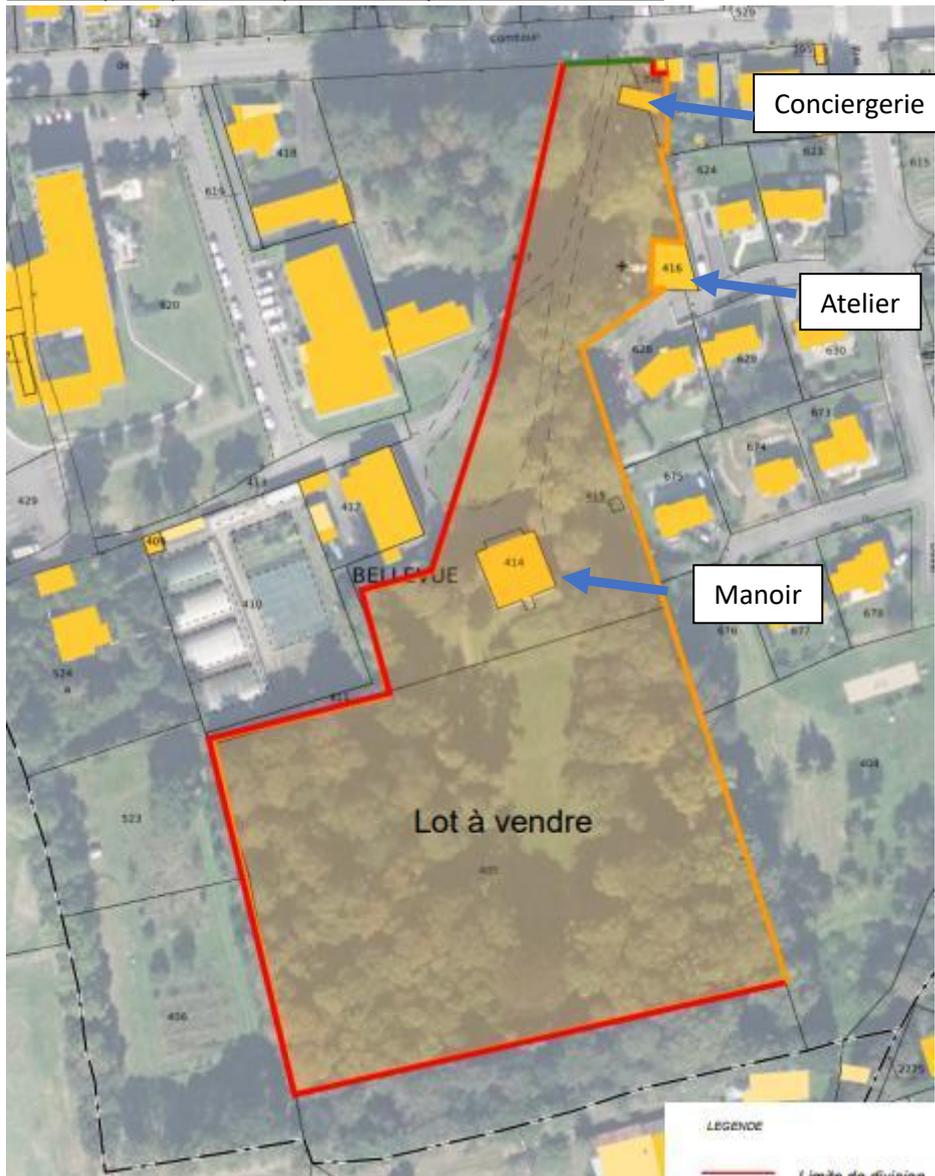
1.1 Localisation

Le manoir et le parc concernés par la consultation sont situés sur le versant sud de l'avenue de Combourg. Ils se trouvent entre le lotissement de la Croix Potier à l'Est, des terres agricoles au Sud et les locaux de l'EPMS Bellevue à l'Est (foyer de vie, Ehpad).

Plan de situation



Plan de principe de l'espace vendu par l'EPMS Bellevue



Ce plan est un tracé sommaire qui devra être précisé lors du bornage.

1.2 Urbanisme

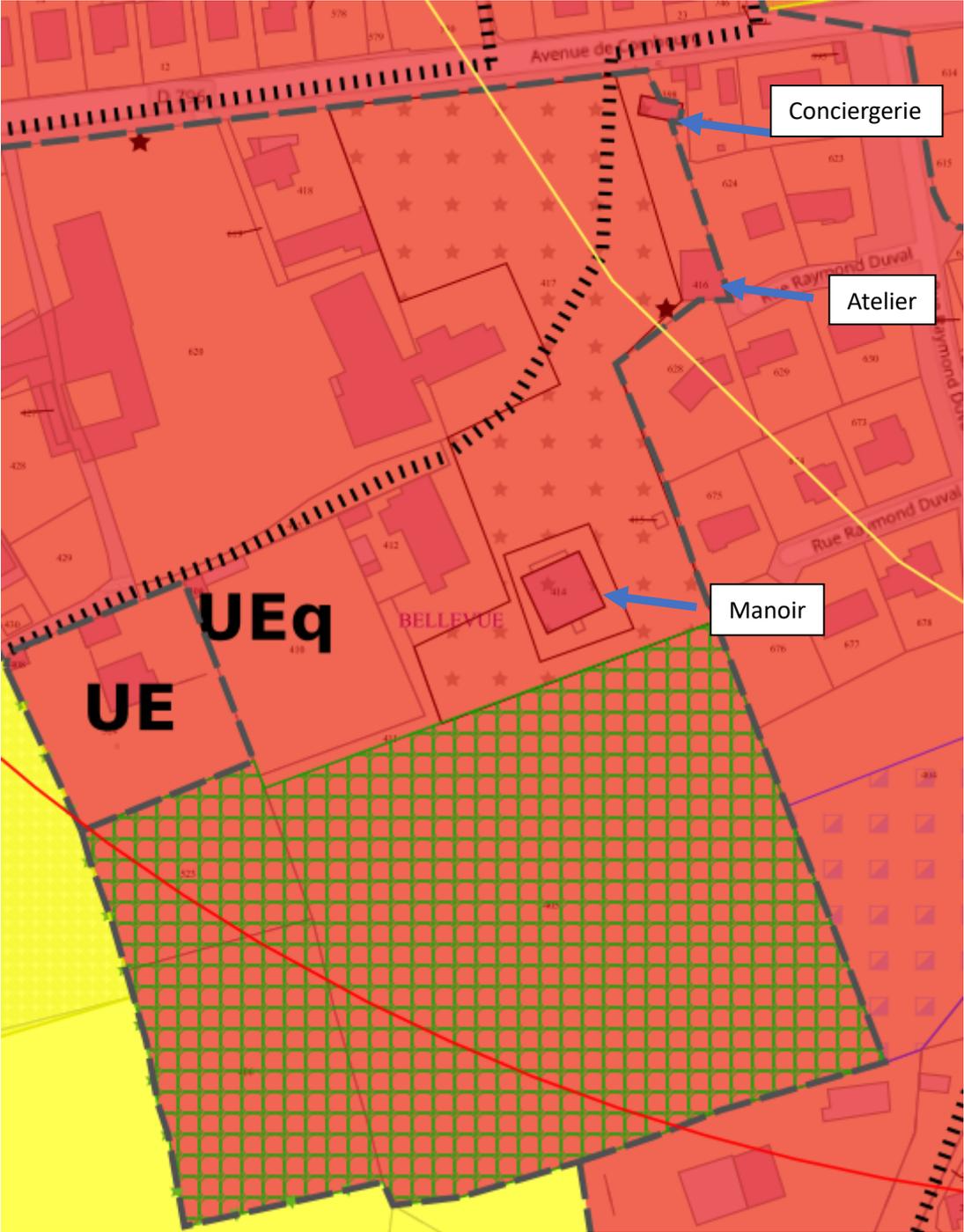
Le site concerné par la vente est situé en zone UEq du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en zone PU de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le manoir et le bâtiment dénommés, la conciergerie font, dans le cadre de l'AVAP, l'objet d'une protection patrimoniale au regard de leur architecture exceptionnelle et sont à ce titre soumis à des règles spécifiques en matière d'urbanisme.

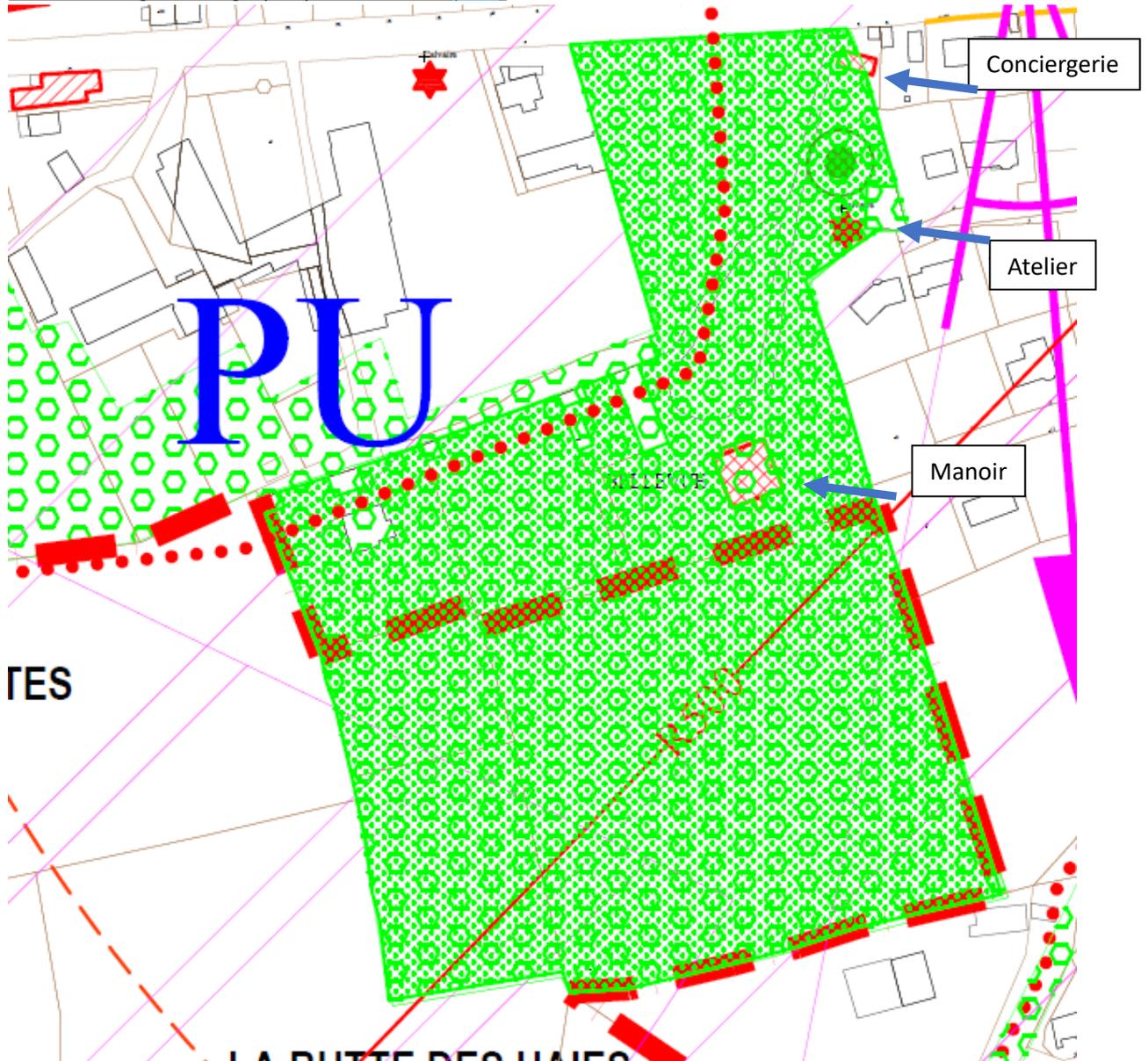
L'ensemble du site, bâtiments comme espaces non bâtis, est également soumis à des avis conformes de l'Architecte des Bâtiments de France pour tous travaux portant modification des extérieurs.

Par ailleurs, la partie boisée au sud du parc est un Espace Boisé Classé (EBC) au titre duquel les règles de protection des arbres sont renforcées, mais également au titre des protections spécifiques liées à l'AVAP.

Extrait du règlement graphique du PLU (plan)



Extrait du règlement graphique de l'AVAP (plan)



En conséquence de ces règlements il est à retenir que les aspects extérieurs de ces bâtiments patrimoniaux ne pourraient faire l'objet de modifications les dénaturant. Ils sont dotés d'une servitude de conservation et ne pourraient donc faire l'objet de démolition ou transformation.

Les espaces extérieurs sont également protégés contre toute suppression d'élément arboré, sauf état sanitaire portant atteinte à la sécurité des usagers/riverains.

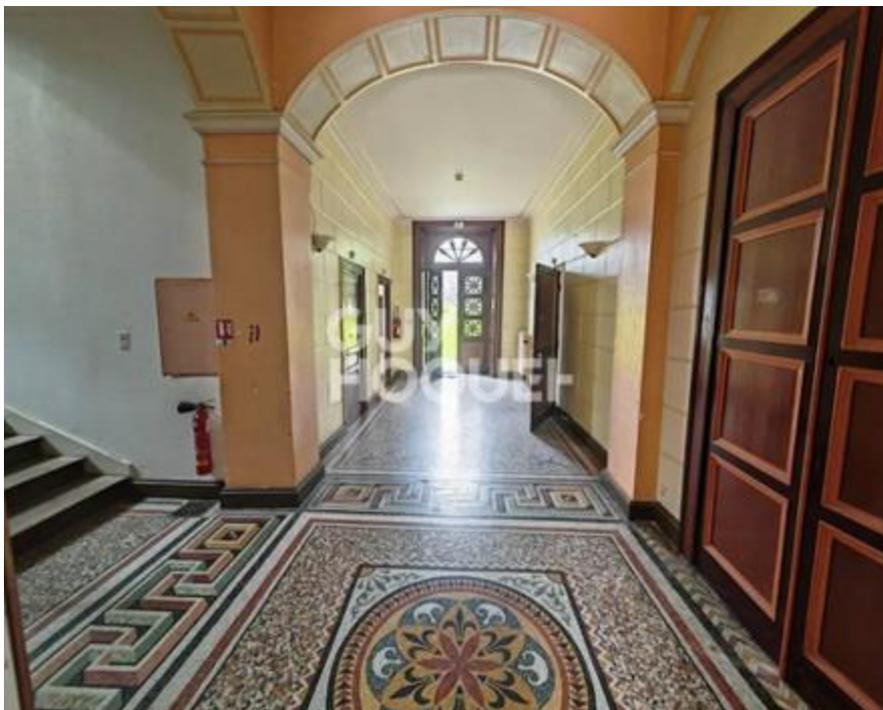
Les espaces enherbés font l'objet d'une obligation de maintien interdisant toute nouvelle construction

1.3 Les bâtiments

La vente implique trois bâtiments : le manoir de Bellevue, une habitation de type 2 située à l'entrée du parc ainsi que des ateliers

1.3.1 Le Manoir

Le château de Bellevue, construit en 1836 par la famille Delafosse, est une grande maison de plan rectangulaire double en profondeur composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et d'un comble. Sa superficie habitable est estimée à 400m².



Bien que non répertoriées à l'inventaire du département les mosaïques présentes au rez-de-chaussée du manoir sont attribuées à la famille Odorico. Elles correspondent à des travaux postérieurs, réalisés dans la dernière décennie du XIXe siècle, voir le début du XXe siècle (autour de 1900) : elles sont caractéristiques en tout point de la manière de la première génération Odorico, celle des Vincent (1848-1909) et Isidore (1845-1912), dont l'apogée de la production se situe entre 1895 et 1900.

Les diagnostics avant-ventes mettent en avant plusieurs éléments à prendre en compte :

- au niveau de l'assainissement, des travaux sont nécessaires pour que l'ensemble des eaux usées soient bien évacuées via le réseau collectif auquel le bâtiment est raccordé. Les travaux nécessaires concernent les espaces au sous-sol du bâtiment
- au niveau du plomb, il est attesté que l'ensemble des pièces du bâtiment présente des taux supérieurs aux seuils réglementaires. Des travaux de décontamination seraient donc nécessaires avant tout nouvel usage.
- au niveau énergétique, le classement du bâtiment se situe en G, niveau le plus bas. En conséquence tout usage du bâtiment comme logement locatif est en l'état impossible. Des travaux sont nécessaires.
- au niveau parasitaire, un plancher ainsi qu'une menuiserie du rez-de-chaussée présente des traces d'insectes parasites, le grenier étant quant à lui contaminé par des champignons. Un traitement de ces désordres serait nécessaire préalablement à tout projet afin de stopper toute propagation.
- au niveau électrique, le diagnostic met en évidence des non conformités non négligeables au niveau de l'installation

1.3.2 La conciergerie

Ce bâtiment est une ancienne dépendance transformée en logement d'une superficie d'environ 55m². Il est constitué d'un rez-de-chaussée (pièce de vie, salle de bain et cuisine) et d'un étage avec une chambre et une pièce de stockage.



Les diagnostics avant-ventes mettent en avant plusieurs éléments à prendre en compte :

- au niveau énergétique, le classement du bâtiment se situe en G, niveau le plus bas. En conséquence tout usage du bâtiment comme logement locatif est en l'état impossible. Des travaux sont nécessaires.
- au niveau électrique, le diagnostic met en évidence des non conformités non négligeables au niveau de l'installation
- au niveau parasitaire, le grenier présente des traces d'insectes parasites. Un traitement de ces désordres serait nécessaire préalablement à tout projet afin de stopper toute propagation.

1.3.3 Les Ateliers

Cette ancienne chapelle, d'environ 135m² a été déclassée et est utilisée depuis de nombreuses années en tant qu'atelier/bureau/stockage par les services techniques de l'EPMS Bellevue. Elle est constituée d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine.



Les diagnostics avant-ventes mettent en avant plusieurs éléments à prendre en compte :

- au niveau parasitaire, le local est impacté par la présence d'insectes et de champignons. De ce fait le plancher de la mezzanine présente un risque en matière de solidité.

Un traitement de ces désordres serait nécessaire préalablement à tout projet afin de stopper toute propagation. De plus un contrôle structurel voire un remplacement du plancher de la mezzanine serait alors à réaliser.

1.4 Les espaces verts

Si l'ensemble du parc de Bellevue est d'une superficie d'environ trois hectares, la vente concerne environ deux d'entre eux.

Les espaces cédés incluent l'ancien arboretum au sud du manoir ainsi que des espaces verts au nord.

Les espaces comprenant le verger, la ruche pédagogique sont quant à eux exclus de la vente.

Par ailleurs, quel que soit l'issue de la consultation, un accès sera préservé au sud de l'arboretum en excluant de la vente le sentier visible en jaune sur le plan ci-dessous et permettant de connecter l'espace rucher/verger à l'espace vert municipal situé au sud du lotissement de la Croix Potier.



2 Situation budgétaire de la Commune

Le montant de l'acquisition fixé à 430 000€ représenterait un investissement conséquent pour la Commune. Aussi une décision sur une acquisition nécessite la présentation de certains éléments qui sont détaillés ci-après.

2.1 Etat actuel de la dette

En l'état des capacités d'autofinancement de la Commune et des engagements financiers déjà pris, il n'est pas possible sur le budget 2025, ni sur celui de 2026 de procéder à l'acquisition sans recourir à emprunt.

Au 1^{er} janvier 2025 le montant de la dette de la commune s'élevait à hauteur **1 238 000€** répartis de la manière suivante :

Date d'obtention du prêt	Objet	Montant emprunté	Montant restant au 1er janvier 2025	Durée de l'emprunt	Fin de remboursement
18/07/2000	Aménagement centre bourg	542 347.05 €	29 815.09 €	25	01/03/2025
10/12/2003	Caserne pompier	150 000.00 €	36 136.79 €	25	01/06/2028
22/12/2003	Caserne pompier	200 000.00 €	38 000.00 €	25	01/07/2029
02/05/2007	Extension du cimetière	145 000.00 €	25 577.55 €	20	30/06/2027
18/07/2008	Extension école 2008	265 000.00 €	72 139.59 €	20	01/09/2028
28/12/2009	Travaux divers	370 000.00 €	122 324.92 €	20	30/12/2029
14/12/2010	Réaménagement d'emprunt école 2009	378 423.47 €	108 823.12 €	18	30/04/2029
12/04/2011	Rénovation office de tourisme	60 000.00 €	5 076.00 €	15	30/06/2025
17/06/2013	Eglise	260 000.00 €	73 969.63 €	15	30/04/2028
26/12/2014	Eglise	450 000.00 €	255 311.11 €	20	05/01/2035
02/03/2016	PLU et Travaux église et Salle des sports	521 000.00 €	299 575.00 €	20	28/05/2036
07/12/2021	Rénovation école publique	182 000.00 €	154 700.00 €	20	28/11/2041

Au 31 décembre 2025, ce montant devrait atteindre **1 385 000€** en raison de la nécessité de contracter des emprunts (estimés à 350 000€) afin de financer les travaux liés à la Cour des Savoir Faire (voir chapitre 3.1 pour plus de précision).

Considérant que la capacité d'autofinancement moyenne des années 2020-2023 s'établit à 384 000€ la capacité de désendettement de la commune serait ainsi de 3,6 années (montant de la dette / capacité d'autofinancement).

Il est nécessaire de préciser que cette capacité d'autofinancement se dégrade lorsque le montant de la dette augmente puisqu'une partie plus importante des ressources de la commune sert au remboursement des emprunts.

2.2 Etat Prévisionnel de la dette

En cas d'acquisition au cours de l'année 2025, le montant de la dette communale serait revu à la hausse en y incluant le coût d'acquisition de 430 000€, atteignant ainsi 1 815 000€ et donc une capacité de désendettement de 4.72 années.

Cet état prévisionnel serait nécessairement revu dès lors qu'il serait procédé à la réalisation de travaux sur tout ou partie du bâti, travaux qui nécessiteraient vu leurs ampleurs un recours plus que probable à un nouvel emprunt.

Enfin, cet état ne tient pas compte d'emprunts supplémentaires qui seraient contractés par la collectivité pour répondre au besoin de financement d'autres projets.

3 Les projets municipaux

La commune est engagée à des degrés divers dans des études, travaux dont la teneur ou l'ampleur des montants peut avoir un impact sur les finances municipales dans un avenir plus ou moins proches. Aussi, et dans un souci de transparence, il est donné communication de divers travaux.

Cette liste ne peut toutefois être considérée comme un engagement certain en ce qui concerne les travaux prévisionnels, tant en termes de montants que de réalisations, ni comme une liste immuable. Selon les besoins ou opportunités, les projets présentés peuvent faire l'objet de modification voire de suppression, mais également d'ajouts.

3.1 Les projets en cours

La commune est engagée dans la réalisation de plusieurs opérations dont la communication vise à donner un éclairage sur les engagements financiers déjà pris par la collectivité :

- **Réalisation de l'espace Bivouac – rue des douves**

Cette opération dont l'achèvement est prévu d'ici à l'été 2025 se chiffre à hauteur de 113 000€ HT. Grâce à la participation de l'État et du Département, le reste à charge pour la collectivité s'élève à près de 37 000€ HT.

Ce montant, financé sur fonds propres, ne fait pas l'objet d'un emprunt. Ces fonds propres proviennent de la capacité d'autofinancement de la commune.

- **Rénovation de l'éclairage public**

Chaque année la commune de Bazouges la Pérouse engage des travaux visant à moderniser son éclairage public en passant sur des systèmes LED. Ces travaux, financés sur fonds propres, sont d'un reste à charge municipal compris selon les années entre 30 000€ et 60 000€.

- **Rénovation de voirie**

Sans procéder à des travaux de rénovation de voirie chaque année, ceux-ci représentent depuis le début du mandat un montant annuel moyen de 70 000€.

A ce jour, plusieurs pistes de travaux sont envisagées pour poursuivre ces efforts.

- **la Cour des Savoir Faire – place de la mairie**

Ce projet, ainsi qu'exposé précédemment, nécessitera un recours à l'emprunt à hauteur d'un montant estimé à 350 000€.

Cet emprunt sera contracté dans le courant de l'année 2025 afin de couvrir le reste à charge communal de l'opération.

Il représente 20% d'un l'investissement total de 1 686 000€HT, la commune bénéficiant du soutien de l'Etat et du Département pour la réalisation de l'opération.

Pour rappel, le projet vise à la réhabilitation complète du n°4 de la place de la mairie ainsi que de ses dépendances afin d'accueillir aux termes des travaux début 2027, une extension de l'office de tourisme, 3 ateliers d'artisanat d'art, 5 logements. Le jardin sera transformé en espace/jardin public.

- **Lotissement Le Grand Verger – le long de la route de St Rémy**

Bien qu'étant dotée d'un budget propre, cette opération visant à la viabilisation du lotissement Le Grand Verger nécessite une participation conséquente du budget principal avec pour l'année 2025 une ponction prévisionnelle de 294 000€ sur les fonds propres du budget principal.

En effet, les prix de vente de lots ne peuvent permettre seuls l'équilibre de l'opération.

- **Pont Noyal Sous Bazouges – Bazouges la Pérouse**

Un ponceau situé entre La Pinderie et le lieudit Le Pont en Noyal sous Bazouges nécessite des travaux afin de préserver sa structure.

En complément des aides d'Etat sur la rénovation de l'ouvrage et de la participation de la commune de Noyal Sous Bazouges, le reste à charge municipal est estimé à 25 000€HT.

Ce montant est prévu d'être financé sur les fonds propres municipaux.

3.2 Les projets en réflexions

- *Terrain de foot synthétique*

Il ressort d'une première étude que la transformation du terrain de football actuel en terrain synthétique se chiffrerait à un montant estimé à environ 1 211 000€HT.

Actuellement au stade de la recherche de financement auprès des partenaires institutionnels ce projet souhaité par la municipalité nécessiterait un recours à l'emprunt pour financer un reste à charge estimé entre 200 000€ et 400 000€.

- *Salle des fêtes*

Suite à l'arrêt du projet de restructuration de l'ancienne salle des sports, les coûts de ce projet étant trop élevés, la question de la rénovation de la salle des fêtes actuelle se pose.

Une première étude portant sur le volet énergétique, sans évolution de l'enveloppe du bâtiment, estime un coût de travaux minimal de 1 000 000€HT. Ce coût ne tient pas compte d'évolution intérieure éventuelle, de rénovation des espaces intérieurs. Seuls les travaux liés à la rénovation énergétique et les mises aux normes sont chiffrés. Sur une opération de cette nature, il est peu probable que la commune atteigne un taux de subvention supérieur à 60%. Cela laisserait ainsi dans une hypothèse favorable un reste à charge de 400 000€HT.

- *Beffroi de l'église*

Depuis plusieurs mois, les balancements des cloches de l'église sont mis à l'arrêt, seuls les « tintements » restant opérationnels.

Cela est dû à l'état structurel du beffroi. Le beffroi est une structure en bois, supportant les cloches et indépendantes structurellement du clocher maçonné.

Suite à un diagnostic réalisé en fin d'année 2024, il a été identifié des désordres ne permettant plus un usage classique des cloches en sécurité.

La rénovation du beffroi nécessiterait sa dépose complète, avec descente des cloches et refonte de l'une d'elle (fêlée), pour un coût estimé à 200 000€HT.

Il apparaît peu probable, après une première analyse, qu'un taux de subvention important puisse être atteint. Le reste à charge sera compris entre 150 000€HT et 200 000€HT

- *Diverses opération de requalifications de rues*

En complément des opérations d'entretien courant de rue, voire de rénovation en extérieur du centre bourg par la reprise de routes bitumées, des requalifications de rues sont évoquées à diverses échéances.

Pour les rues du centre bourg, l'objectif serait ainsi d'atteindre une qualité semblable à celle de la rue de l'église, de manière progressive. Néanmoins, ce projet nécessite pour chacune des opérations des montants allant de plusieurs dizaines à plusieurs centaines de milliers d'euros.

- *Rénovation du bâtiment mairie/poste*

Construit dans les années 70, ce bâtiment n'a pas évolué depuis, ce qui entraîne une certaine désuétude des locaux. Le système de chauffage, d'origine, est également à repenser et à optimiser.

Selon les scénarios et l'ampleur des travaux, les coûts pourraient être compris entre plusieurs dizaines à plus de 1 000 000€HT.

Il est néanmoins certain que des travaux seront nécessaires dans les années à venir et que compte tenu de la présence d'amiante dans le bâtiment, les coûts ne pourront être faibles.

Remarque :

Cette liste de projets en réflexion ne prétend pas être exhaustive et ne prétend pas non plus être un engagement de la municipalité à la mener à bien.

4 Conséquence d'une acquisition

4.1 Entretien

Ainsi qu'exposé dans le chapitre 1.3 les bâtiments présentent chacun des désordres nécessitant des interventions de préservation, indépendamment des projets qui pourraient y voir le jour.

Par ailleurs, durant la période d'écriture du/des projet(s) sur ces édifices un entretien minimal du bâti sera nécessaire.

Géré jusqu'à ce jour par les services techniques de l'EPMS, les espaces verts en cas d'acquisition seraient alors repris en gestion par les services techniques municipaux. Ces espaces supplémentaires entraîneraient alors de manière automatique un besoin de renfort humain ou à défaut une moindre intervention sur les espaces déjà en gestion municipale.

Ces nouveaux espaces s'ajouteraient à ceux déjà prévus dans le lotissement Le Grand Verger et dans le jardin de la Cour des Savoir Faire.

Il faudrait également prendre en compte des interventions liées aux arbres, nombreux et surplombant des espaces publics, afin de s'assurer de leur état sanitaire. Ces interventions seraient alors réalisées par des prestataires externes à la commune.

4.2 Rénovation

Les couts de rénovation d'un tel patrimoine bâti ne sont actuellement pas chiffrés car dépendant notamment des usages qui pourraient y être installés : les coûts au m² d'un espace bureau ne sont pas les mêmes que pour un espace petite enfance ou pour un espace de logement.

Il apparait néanmoins que, compte tenu de l'état du manoir, de son aspect patrimonial et des règles et objectifs en matière énergétique, qu'une telle rénovation ne pourrait être d'un coût inférieur à 2 000 000€.

Selon le(s) projet(s) qui serai(en)t mené(s), des demandes de subvention auprès des partenaires institutionnels seraient à envisager.

Il est néanmoins complexe de déterminer le niveau de subvention atteignable sans connaître l'usage qui serait fait du/des bâtiment(s). L'incertitude relative au contexte budgétaire de l'Etat, du Département ne font que renforcer cette interrogation.

Un objectif de subventions publiques supérieur à 50% du montant total des travaux ne semble à ce jour réaliste. Cela resterait toutefois à étudier précisément en cas d'acquisition et de définition de projets.

4.3 Quel(s) projet(s) sur le manoir/parc de Bellevue ?

A ce stade, le conseil municipal n'a pas défini de projet pouvant être mis en œuvre sur les espaces concernés par la consultation du 05 avril prochain.

En effet, les engagements municipaux déjà mis en œuvre et les coûts d'acquisition et de rénovation des espaces n'avaient pas incité la commune à travailler de manière prioritaire sur ce sujet.

De premières réflexions, certaines ayant fait l'objet d'échanges avec les partenaires institutionnels ont néanmoins été discutées :

- un lieu dédié à la formation
- un tiers-lieu centré autour du développement durable et de l'environnement, en lien avec le patrimoine arboré et les actions pédagogiques de l'école publique réalisées aux abords du site

- un lieu de vie pour les mineurs isolés en lien avec les services de l'Aide Sociale à l'Enfance

Ces pistes ne sont pas exclusives d'autres réflexions qui, en cas d'acquisition, seraient alors étudiées de manière plus approfondies.

5 Conclusion

Considérant que si l'acquisition du manoir de Bellevue et des espaces verts attenants peut être sources d'opportunités dans l'aménagement futur de la commune mais qu'il apparait évident qu'elle aurait alors des conséquences sur les autres projets présentés, le conseil municipal a souhaité à l'unanimité recueillir l'avis des citoyens.

En effet les montants nécessaires pour l'acquisition/rénovation ne pourraient être mobilisés qu'en annulant, modifiant ou retardant certains des projets exposés.

C'est donc avec l'objectif de donner à chaque citoyen la possibilité de donner un avis avec une plus grande connaissance sur l'état du site, des capacités municipales et des projets en cours ou en réflexion que ce document a été rédigé.

Il reste néanmoins évident que de nombreuses questions puissent perdurer voire survenir à l'issue de la lecture de ce dossier.

Aussi une réunion publique sur le sujet se tiendra le jeudi 27 mars prochain à 19h30 dans la salle des fêtes de la commune.

Le conseil municipal souhaite que le plus grand nombre d'électeurs se mobilise pour que cet exercice de démocratie participative soit une réussite.

Rendez vous donc le samedi 05 avril, de 08h à 18h, à la salle des fêtes pour voter