Département de l'Orne - Arrondissement d'Alençon

Commune de Lonlay-l'Abbaye

Procès Verbal du Conseil Municipal du 19 décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, mardi dix neuf décembre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Lonlay l'Abbaye, régulièrement convoqué le 13 décembre 2023, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Christian DEROUET, Maire.

Présents :

C. DEROUET – J.C. COQUIO - Jacq. GUERIN – F. LAUTOUR - V. BESNARD – N. BOUCHARD – A. DURAND – C.LAFONT - P. LESELLIER - Ph. LETONDEUR – C. PELLERIN – S. PICK - S. POTTIER

Absents excusés : V. FOURRE pouvoir à A.DURAND - I. LANGLOIS pouvoir à F.LAUTOUR

Absents : -

Christian LAFONT a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

ORDRE DU JOUR :

1. Droit de Préemption Urbain : 3&4 place Jules Levée & 4 rue du Centre
2. Travaux réhabilitation 7 place St Sauveur (Maison Lévêque) et demande de subventions
3. 3 maisons haut du bourg : avenants, plus et moins values, prolongation délai
4. Recensement de la population : recrutement et fixation du montant des rémunérations
5. Ilot d'Habitat Bocage St Nicolas : Règlement intérieur du lotissement, actualisation de la longueur de la voirie communale, travaux voirie route de la Butte du Clos
6. Tarifs gite 2024
7. Régie modifications : médiathèque et photocopies + gîte
8. Décision Modificative (DM) : budgets opération « 3 maisons haut du bourg » et station-service
9. CDC DTI : rapport annuel 2022 élimination des déchets + pouvoir de police publicité extérieur
10. Questions diverses

.....

Le procès-verbal de la réunion du 19 septembre 2023 a été adopté à l'unanimité.

1. Droit de Préemption Urbain : 3&4 place Jules Levée et 4 rue du Centre

Avec l'ANCT (*Agence Nationale de la Cohésion des Territoires*), le Maire a fait le point fin septembre sur notre objectif de 2008 de lutter contre la désertification de la ruralité, avec l'implantation de tous les services du quotidien (commerces, services, santé). Ayant maintenant réalisé tous ses objectifs et, d'un commun accord avec l'ANCT, il serait souhaitable de continuer à travailler sur la réhabilitation de l'habitat.

Le Maire informe le Conseil municipal qu'il a reçu 2 dossiers pour la vente d'immeubles soumis au droit de préemption urbain :

- 1/ parcelles AD93 (et terrain AD206, 88 & 89), d'une superficie totale de 2968m², située 3&4 place Jules Levée, vendue 120.000€ (hors fais) par l'agence ASI Immobilier à Passais.

- 2/ parcelles AB32 (et terrain 315), d'une superficie totale de 263m², située 4 rue du Centre (ex boulangerie), vendue 20000€ (hors fais) par l'agence ORCA à Putanges

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

- d'exercer son droit de préemption urbain sur ce 1er bien

L'agence ASI immobilier a fait de la rétention d'information (DPE, rencontre des acheteurs, etc...) lors de a 1ère visite malgré plusieurs demandes par courrier.

Les projets ne manquent pas : chambres d'hôtes, famille d'accueil, logement social. Ce serait pour fin 2024, début 2025.

- de NE PAS exercer son droit de préemption urbain sur ce 2è bien

En effet, ce serait une réhabilitation en logements locatifs par un privé (un couple de St-Bomer), ce qui correspond à notre stratégie.

2. Travaux réhabilitation 7 place St Sauveur (Maison Lévêque) et demande de subventions

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune a acheté en 2022 la maison Levêque au 7 place St-Sauveur. Il convient maintenant de lancer une consultation auprès d'architectes pour exercer la mission complète de maîtrise d'œuvre des travaux autour d'un projet de logement locatif (NB : 3 chambres à l'étage).

Le projet est chiffré ainsi :
- réaménagement / rénovation : 160.000€
- honoraires maître d'œuvre : 12.800€
- frais annexes (amiante, PSCR) : 10.000€
- option PAC (pompe à chaleur) : 17.500€.

Le Maire demande au conseil municipal de l'autoriser à demander des subventions pour ce projet.

Après en avoir délibéré, le conseil Municipal, à l'unanimité :
- autorise Le Maire à demander toutes subventions, Préfecture (DETR, DSIL, Plan Friches), au Département, au Conseil Régional, l'Europe (LEADER)... etc.
NB : DETR :4.2.3 Réhabilitation d'un bâti acquis pour réhabilitation de logements vacants pour cause de vétusté.
- de lancer une consultation auprès d'architectes pour exercer la mission complète de maîtrise d'œuvre des travaux.

Les dépenses concernant ce projet de réhabilitation du centre bourg se détaillent ainsi :

DETAIL DES DEPENSES	COUT HT
- AMENAGEMENT	160 000.00 €
- ACHAT MAISON + frais notaire	36.500.00 €
- MISSION HONORAIRES maître d'oeuvre	12 800.00 €
- FRAIS ANNEXES (DIAGNOSTIC AMIANTE ET PLOMB – MISSION CSPS)	10 000.00 €
- OPTION Pompes à chaleur	17 500.00 €
TOTAL DU BUDGET PREVISIONNEL HT :	**236 800.00 €**

M. Le Maire propose au conseil municipal le plan de financement prévisionnel HT ci-dessous :

- ETAT (DETR ou DSIL) :	118 400 € (50 %)
- commune (autofinancement) :	118 400 (50 %)
TOTAL	**236 800 € HT**

3. 3 maisons haut du bourg : avenants, plus et moins values dentiste

Le Maire informe de l'évolution du dossier.
Les travaux sont presque terminés. Le matériel du dentiste est arrivé la semaine dernière. A ce jour, il y a eu 480 appels téléphoniques pour être inscrits sur la pré-liste, soit env. 1056 patients (sachant que la moyenne par foyer est de 2,2 personnes). La liste lui sera donnée début janvier.
L'ouverture est prévue le 08 janvier 2024. Il fonctionnera, dans un premier temps, par messagerie sur le téléphone.

Suite au marché public de 2021 pour les 3 maisons, pour certains lots, le montant de 10% maximum autorisé par lot est dépassé, il convient donc de délibérer pour les avenants suivants :

- Lot 1 COURTEILLE : Moins value : -4031.75€ HT soit -4838.10€ TTC

- LOT 5 SMA (menuiseries extérieures) : plus value 4215€ HT soit 4636.50€ TTC

- LOT 6 SMA (menuiseries intérieures) : 4 avenants au total :
plus value de 2759€ HT soit 3034,90€ TTC
plus value de 7696€ HT soit 8465,60€ TTC
plus value de 1865€ HT soit 2051.50€ TTC
plus value de 295€ HT soit 324.50€ TTC

- LOT 7 MFI (cloisons, isolations) : 2 avenants :
plus value de 750€ HT soit 825€ TTC
plus value de 9206€ HT soit 10.126,60€ TTC

- LOT 8 Eurotherm (plomberie) :3 avenants :
Plus value de 546.30€ HT soit 600.93€ TTC
Plus value de 1347€ HT soit 1481.70€ TTC
Plus value de 3309.80€ HT soit 3640.78€ TTC

- LOT 9 EJS (électricité) : plus value de 15.765€ HT soit 17.341,50€ TTC

- LOT 11 Dubourg Déco (peintures) : plus value de 4944,57€ HT soit 5439.03€ TTC

= **TOTAL : 48.666,92€ HT** soit 53.130,44€ TTC

Rectificatif par rapport au dernier Conseil Municipal : Achat et remboursement de l'autre partie du matériel à compter du 3è mois d'installation (objectif : 1er avril 2024) sur 7 ans, soit **304.98€/**mois (au lieu de 305€) :

- Le matériel médical et de stérilisation : 18.208,90€
- La radio intra-orale : 7.409,60€

Soit total de 25.618,50€
Le praticien en devient propriétaire à l'issue des 7 ans, après la dernière échéance échue.

Après en avoir délibéré, le conseil Municipal, à l'unanimité :
- accepte les devis.

- accepte le projet de location entre la Commune et le dentiste avec la gratuité du loyer pendant 3 mois dès son installation et un loyer mensuel de **500€ TTC** + location de matériel pour **304.98€ TTC/mois**
- autorise Monsieur le Maire ou en son absence, les adjoints, à signer toutes pièces de ce dossier (ex : avenants au Marché Public, ordre de service).
- décide que les crédits nécessaires seront portés au Budget 2023 selon les crédits disponibles.

4. Recensement de la population : recrutement et fixation du montant + arrêté nomination coordonnateur

La commune doit organiser pour l'année 2024 les opérations de recensement de la population, qui aura lieu du 18 janvier au 17 février 2024.

Il convient de désigner officiellement ce coordonnateur de l'enquête de recensement et de recruter deux agents recenseurs.

Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a désigné début juin Mme Stéphanie DELACOUR, coordonnateur titulaire et Mme Sandrine CHÉNEAU, suppléante.

D'autre part, M. Le Maire a retenu les candidatures de Mmes Nadine LAUNAY, Céline CHAUVIERE-GROSSE pour effectuer le recensement.

Le Maire ajoute qu'il est souhaitable que les réponses soient faites par internet.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, de fixer comme suit la rémunération des agents recenseurs.
- la feuille logement : 1.13 €
- le bulletin individuel : 1.72 €
- en outre les agents seront indemnisés des kilomètres parcourus selon les barèmes prévus par la loi.

Le Maire informe de la dotation à percevoir pour 2024 : 2372€.

5. Ilot d'Habitat Bocage St Nicolas : Règlement intérieur du lotissement, actualisation de la longueur de la voirie communale, travaux voirie route de la Butte du Clos

Le règlement intérieur du lotissement a été rédigé par la SOGETI. Il comprend la voirie, les réseaux (eau, télécom, etc...), l'aspect extérieur des bâtiments (façades, matériaux), clôtures, plantations, etc...

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

- D'adopter le règlement intérieur de l'Ilot d'Habitat Bocager / lotissement St-Nicolas, ainsi que toutes évolutions dudit règlement ne remettant pas en cause son économie générale.
- D'autoriser le Maire ou son représentant à signer les promesses de vente des lots du lotissement St-Nicolas.
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toute démarche ou à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Après vérification et mesures, le Conseil Municipal décide à l'unanimité d'intégrer dans le domaine public communal la voie suivante pour l'actualisation de la

longueur de la voirie communale nécessaire au calcul de la DGF : l'Ilot d'Habitat Bocager Saint Nicolas. La longueur est de **360 ml** portant ainsi la longueur de voirie communale de 45 596 ml à 45 956 ml.

Le Maire informe le conseil municipal qu'il convient de faire des travaux de voirie sur la route de la Butte du Clos suite aux travaux du lotissement, qui ont abimé la route d'accès.

2 devis ont été reçus :

- Devis Courteille (19/06/23) : 16942.37€ HT en tri-couche OU 32 255.37€HT en émulsion bitume avec gravillon
- Devis Routière Perez : 29282.50€ en bicouche OU 43685.35€ HT en bi-couche & BBSG (Béton Bitumineux Semi-Grenu = enrobé)

De plus, le Maire informe le Conseil Municipal qu'après avoir rattrapé le retard au niveau de la réfection des voies communales et propose d'utiliser le même montant de budget que les années passées (env. 100.000€ HT) pour la réfection des places du bourg.

Après en avoir délibéré, le conseil Municipal, à l'unanimité, accepte :

- le devis de Courteille pour le devis tri-couche à 16.942,37€ pour le lotissement
- la réfection des places du bourg et autorise Le Maire à demander toutes subventions, Préfecture (DETR, DSIL, Plan Friches), au Département, au Conseil Régional, l'Europe (LEADER)... etc.

6. Tarifs gite 2024

Le Maire informe que les prix des draps jetables sont de : lit 1 pers = 3.94€ HT / lit 2 pers = 6.43€ HT (tarifs 2023).

Compte-tenu de ses éléments et du temps passé par le personnel (technique et administratif), le Maire propose les nouveaux tarifs :
nuit en dortoir (11 pers max) : passage de 15€ à **20€**/pers
nuit en chambre (pour 2 pers) : passage de 30€ à **40€**/chambre
Week-end, toute l'année, gîte complet = passage de 225€ à **300€/nuit**
Tarifs inchangés :
Semaine (lundi au vendredi) en dortoir : passage de 50€ à 60€/pers.

- Semaine (du samedi au samedi) ou bien dès 4 nuits consécutives, gîte complet :

haute saison (juillet, août + Noël & An) : passage de 700€ à 750€
basse saison : passage de 500€ à 550€

- 250€ /mois en semaine du lundi au vendredi
- pour les Randonneurs du Sentier : 120€/nuit (en dortoir) + 100€ extérieur (tentes)
- Forfait réfection clés si perte : 20€

La caution sera au minimum de 100€ et sinon au delà de 100€ toujours égale au prix de la location de la nuit ou semaine ou mois.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, valide les nouveaux tarifs ci-dessus pour le gîte à partir du 08 janvier 2024 (sauf pour les contrats déjà signés sur 2023 pour 2024).

7. Régie : modification médiathèque, photocopies et gite

Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il y a lieu d'effectuer des modifications dans le fonctionnement des régies communales : médiathèque et photocopies, regroupées en 2021.

La Trésorerie de la Flers (DGFIP) nous a informés qu'il conviendrait d'y ajouter le gîte pour le paiement en espèces et la taxe de séjour.
Il convient donc de fermer la régie existante (photocopies + médiathèque) et de créer une nouvelle régie avec les produits divers de la commune (photocopies + médiathèque + gîte : nuitée et encaissement pour le compte de tiers : taxe de séjour pour Domfront Tinchebray Interco) avec ouverture d'un compte DFT (dépôt de fonds).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :
- de créer une nouvelle régie : produits divers de la commune (photocopies, médiathèque & gite), dès maintenant et d'ouvrir un compte DFT
- de clôturer l'ancienne régie (photocopies & médiathèque), au 31 décembre 2023
et autorise M. le Maire ou en son absence, les adjoints, à signer toutes pièces de ce dossier (arrêtés).

8. Décision Modificative (DM) : budgets des opérations « 3 maisons haut du bourg » et station service

3 maisons haut du bourg : Il y a lieu d'effectuer un virement de crédits dans le budget de la Commune pour payer les dernières factures de l'année liées l'aménagement du cabinet médical car nous sommes en dépassement de crédits sur le budget prévisionnel initial.
Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'effectuer les virements de crédits suivants :

Dépenses de Fonctionnement :

Chapitre 23/ compte 2313 (constructions) : opération 100031 : 55000 €
Dépenses de Fonctionnement :

Compte 2313 : -55000 €

Station-service : Il y a lieu d'effectuer un virement de crédits dans le budget de la Station-Service pour payer les dernières factures de l'année liées aux ventes de carburants.
Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'effectuer les virements de crédits suivants :

Dépenses de Fonctionnement :

Chapitre 011 : compte 607 : 40000 €
Recettes de Fonctionnement :

Compte 707 : 40000 €

9. CDC DTI : rapport annuel 2022 élimination des déchets + pouvoir de police publicité extérieure

Le Maire rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'éliminations des déchets.

Ce rapport établi par la Communauté de Communes de Domfront-Tinchebray-Interco pour le secteur du Domfrontais doit être présenté à l'assemblée délibérante et faire l'objet d'une délibération.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers du service.
Christian LAFONT fait remarquer que le prix est passé de 106€ la tonne en 2022 à une prévision de 159€ la tonne en 2023.

Après présentation de ce rapport, le Conseil Municipal, à l'unanimité approuve le rapport sur le prix et la qualité du service public d'éliminations des déchets 2022 présenté par la Communauté de Communes de Domfront-Tinchebray-Interco.

Actuellement, les compétences en matière de police de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes sont exercées par le Préfet de département lorsque la commune n'a pas de règlement local de publicité.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2022 dite « Loi Climat et Résilience » prévoit une décentralisation en matière de police de publicité extérieure par un transfert automatique de l'exercice de ce pouvoir aux maires à partir du 1er janvier 2024.

La loi prévoit 2 cas différents dans les Communautés de communes non compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de règlement local de publicité (RPL) :

- Dans les communes ayant plus de 3500 habitants, le pouvoir de police de la publicité extérieure sera exercé par le Maire
- Dans les communes ayant moins de 3500 habitants, le transfert de la police de la publicité extérieure au Président de la CDC est automatique sauf si la commune s'y oppose.

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2022 dite « Loi Climat et Résilience » en son article 17,

Considérant que la commune a conservé sa compétence communale pour gérer les questions d'urbanisme au plus près du territoire et de ses habitants, et que la police de la publicité extérieure est intrinsèquement liée à la l'urbanisme,

Il est proposé au Conseil municipal :

- **De s'opposer** au transfert de la police de la publicité extérieure de la commune de **Lonlay l'Abbaye** à la communauté de communes Domfront – Tinchebray Interco,
- **De notifier** cette décision à Monsieur le Président de la Communauté de communes de Domfront – Tinchebray Interco.

Questions diverses

Vœux : Ils sont prévus le samedi 13 janvier à 15h à la salle polyvalente.

80è Anniversaire du Débarquement

Le Maire informe d'un courrier reçu de Mark DIMON qui souhaite venir vers le 08 août, comme en 2024, avec une délégation d'américains dans le cadre du « Chow Hound » (avion qui s'était écrasé en 1944 à Lonlay). Il souhaiterait que l'on contacte le Consulat pour les démarches administratives (visa, passeports) et que l'on réserve le gite pour l'accueil des familles.

Christophe PELLERIN et Gilles BOUCHARD suivront également ce dossier.

N° délibération	Objet de la délibération
2023-00056	DROIT DE PREEMPTION URBAIN : 3&4 place Jules Levée : préemption 4 rue du Centre : pas de préemption
2023-00057	TRAVAUX MAISON 7 PL ST SAUVEUR : demande de SUBVENTIONS
2023-00058	DENTSITE : loyer installation matériel
2023-00059	3 maisons : travaux avenants
2023-00060	DESIGNATION DU COORDONNATEUR COMMUNAL DU RECENSEMENT DE LA POPULATION ET FIXANT LA REMUNERATION DES AGENTS
2023-00061	Travaux voirie (rte Butte Clos et places)
2023-00062	Lot St Nicolas : CLASSEMENT VOIRIE COMMUNALE
2023-00063	Lot St Nicolas : REGLEMENT INTERIEUR
2023-00064	TARIFS GITE 2024
2023-00065	REGIE DE RECETTES MEDIATHEQUE & PHOTOCOPIES + GITE
2023-00066	DM N°1 - BUDGET COMMUNE
2023-00067	DM N°2 - BUDGET STATION
2023-00068	Communauté De Communes : Rapport ELIMINATION DECHETS 2022
2023-00069	Communauté De Communes : renonciation POLICE PUBLICITE EXTERIEURE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15.

Le secrétaire de séance

Christian LAFONT

Le Maire

Christian DEROUET