

Compte rendu du Conseil Municipal du 30 juin 2020

Étaient présents : Mesdames et Messieurs C. DEROUET – J. GUERIN - J.C COQUIO – I. LANGLOIS - F. LAUTOUR - V. BESNARD - C. PELLERIN - S. POTTIER - V. FOURRÉ – Ph LETONDEUR – P. LESELLIER - C. LAFONT – S. DELACOUR – A. DURAND

Absents excusés : Natacha BOUCHARD

Pouvoirs : Néant

Secrétaire de séance : Jean-Claude COQUIO

❶ Construction d'une Maison pour seniors :

M. le Maire expose :

Vous allez avoir à vous prononcer sur la réalisation d'un très beau projet qui fera des émules dans la région. Je veux parler d'un ensemble de domiciles partagés et services adaptés aux besoins des personnes âgées dépendantes.

Dans un cadre de vie à taille humaine, apaisant, sécurisant et intergénérationnel des personnes ne pouvant ou ne voulant plus demeurer chez elles, peuvent rester à Lonlay l'Abbaye, près de leur famille, de leurs amis, des leurs et bénéficiant d'un accompagnement personnalisé : aide au lever, au coucher, toilette, ménage, linge, animation, et repas.

Pour 16 personnes, création de 6 emplois.

Toujours dans notre stratégie, améliorer la qualité de vie des lonléens, un beau cadeau pour nos séniors.

Après différents contacts entre la commune de Lonlay L'Abbaye et la société dénommée « Ages & Vie Habitat », société par actions simplifiée au capital de 30.000,00 €, dont le siège social est à BESANCON (25000), 3 rue Armand Barthet, identifiée sous le numéro 493 481 204 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON, qui a développé une nouvelle forme d'hébergement (habitat inclusif) destinée aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie, qui ne peuvent plus résider à leur domicile mais qui veulent rester dans leur ville, leur village ou leur quartier.

La société « Ages & Vie Habitat », propose de réaliser sur la commune un projet composé de deux colocations pour personnes âgées regroupées au sein de deux bâtiments, dans lesquels sont aussi réalisés deux logements dédiés aux auxiliaires de vie travaillant au service des colocataires (ci-après « le Projet »).

Un terrain communal semble propice à la réalisation de ce projet à savoir une partie de la parcelle cadastrée AC 166 située Route du Stade à LONLAY-L'ABBAYE (61700) d'une superficie d'environ 3 118 m².

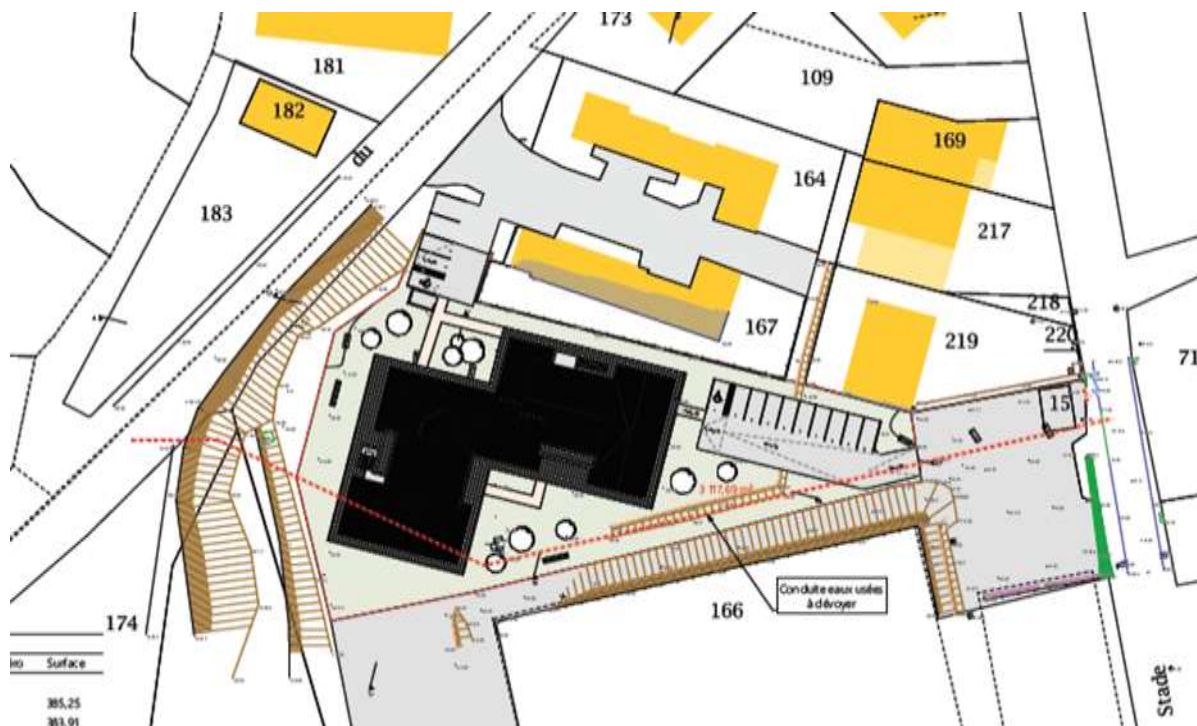
Les bâtiments seront exploités par la société « Ages & Vie Gestion » société par actions simplifiée au capital de 49 800 € dont le siège est à BESANCON (25000), 3 rue Armand Barthet, identifiée au SIREN sous le numéro 501 455 422 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON.

Le terrain étant situé aux abords du stade communal, il est affecté à l'usage direct du public, il fait donc partie du domaine public de la Commune.

En conséquence, pour permettre la réalisation du Projet, il convient de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement de la parcelle du domaine public.

La cession se réaliserait selon les modalités suivantes :

- le terrain sera vendu au prix de 15 € net vendeur le m².
- La commune s'engage, à ses frais, à dévoyer le réseau d'eaux usées traversant actuellement la parcelle AC 166 et localisé sous l'emprise des bâtiments à construire, matérialisé en pointillés rouge sur le plan suivant. Une servitude de tréfond sera établie en faveur de la commune pour la partie de réseau non dévoyée qui restera sur le terrain cédé à Ages et Vie Habitat.



Il est précisé que ce Projet :

- consiste en la réalisation de logements accueillant des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social,
- repose sur un motif d'intérêt général puisqu'il permet l'accueil et le maintien de personnes âgées dans la commune, la société Ages & Vie Gestion donnant une priorité d'accueil aux personnes âgées de la commune et à leurs ascendants.

La vente du terrain à la société « Ages & Vie Habitat » sera assortie de l'obligation pour la société « Ages & Vie Habitat » de construire les bâtiments décrits ci-dessus, conformément au descriptif dont la commune a d'ores et déjà reçu un exemplaire et destinés à l'hébergement des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie.

La construction de ces bâtiments devra être achevée dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de l'acquisition du terrain par la société « Ages & Vie Habitat ». La date d'achèvement correspondra à la date indiquée dans la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

La présente obligation devra être rappelée dans tous les actes translatifs ou déclaratifs concernant le bien objet des présentes qui pourraient être signés dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de signature de la vente du terrain.

En complément de cette obligation de la société « Ages & Vie Habitat », la société « Ages & Vie Gestion », s'engagera, concomitamment à la signature de l'acte de vente du terrain, à :

- Exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pendant une durée de 12 ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Ages & Vie »,
- Favoriser l'accueil des personnes âgées habitant dans la commune ou de leurs ascendants.

Considérant que la présente cession est conditionnée par la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social, et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général, la commune s'engagera à :

- Assurer la signalétique et le fléchage directionnel des bâtiments « Ages & Vie » de manière à faciliter le cheminement des visiteurs qui souhaitent rendre visite aux personnes âgées/handicapées,
- Faire figurer le bâtiment « Ages & Vie » dans tous les plans ou documents édités par la commune ayant pour but de faciliter le cheminement des visiteurs dans la commune,
- Accorder au minimum deux fois par année civile la possibilité en cas de besoin et sur demande de sa part, à « Ages & Vie » le droit de communiquer sur une page entière du bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune,
- Mettre à disposition des plaquettes informatives aux accueils de la mairie et du CCAS pour faire connaître le concept « Ages & Vie » auprès de la population sans engagement de démarches commerciales,
- Faire le lien entre « Ages & Vie Gestion » et la population par le biais d'échanges réguliers et en désignant un interlocuteur référent de la commune de LONLAY L'ABBAYE.

La commune pourra renoncer à ses engagements en adressant une lettre en recommandée avec AR qu'elle adressera à la société « Ages & Vie Gestion » avec un préavis de 6 mois.

Le conseil municipal constate la désaffectation de la parcelle et prononce son déclassement du domaine public, donne son accord sur la cession d'une partie de la parcelle cadastrée AC 166 d'une superficie d'environ 3 118 m², et autorise M. Le Maire ou ses adjoints à procéder à toute signature en ce sens, y compris l'acte de vente et consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides.

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles :

- L.2141-1 et L 2141-2 relatifs à la sortie des biens du domaine public des collectivités territoriales,
- L.2221-1 relatif aux modes de cession d'immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3211-14 relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics,

Vu le Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles,

Vu la nécessité d'encourager le développement sur la commune de LONLAY-L'ABBAYE de projets d'habitat inclusif, destinés aux personnes âgées handicapées ou en perte

d'autonomie qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes ;

Considérant que ce mode d'habitat regroupé vise, en prenant appui sur un projet de vie organisée à plusieurs, une insertion active et durable dans le voisinage, la vie de quartier, l'économie locale et l'environnement de proximité,

Considérant que la présente cession est conditionnée à la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général,

Considérant que la société « Ages & Vie Gestion » s'engagera à exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pour une durée de douze ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Ages & Vie » et à réserver en priorité les logements aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie résidant sur le territoire de la commune ou à leurs ascendants,

Le conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, DECIDE DE :

- **Constater** la désaffectation d'une partie de la parcelle cadastrée AC 166 d'une emprise d'environ 3 118 m² du domaine public,
- **Prononcer** le déclassement d'une partie de cette parcelle du domaine public,
- **Autoriser** la cession d'une partie de la parcelle cadastrée AC 166 d'une emprise d'environ 3 118 m² à la société « Ages et Vie Habitat » pour le montant estimé de 15 € net vendeur le m² et droits d'enregistrement,
- **Mandater** Monsieur le Maire ou ses adjoints, à procéder à toute signature en ce sens, y compris la signature de l'acte de vente, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de l'acquéreur et consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides ou toutes servitudes qui pourraient nécessaires.

② Etude en vue de la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce.

M. Le Maire souhaite avoir une carte supplémentaire en main pour préserver nos commerces.

M. Le Maire rappelle au Conseil Municipal ce qu'est-ce que le droit de préemption : Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption, en référence au Code de l'Urbanisme : articles L214-1 à L214-3, de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

M. le Maire fait au Conseil Municipal qu'il a eu rendez-vous le 22 juin dernier avec la CCI Ouest Normandie, afin de leur demander une étude préalable au droit de préemption.

L'étude sera réalisée dans un délai de 8 semaines à compter de la date de notification de prestation. Le budget de la proposition financière s'élève à 3 200 € HT soit 3 840 € TTC, comprenant les frais de déplacement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité accepte cette prestation.

③ Assistance à l'adressage – Orne Métropole

M. Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Commune avait pour projet de numérotter les lieux-dits et les rues de la Commune de Lonlay L'Abbaye pour faciliter l'accès des habitations aux secours, aux livreurs mais aussi pour le déploiement de la fibre, la géolocalisation.

M. Le Maire précise qu'une proposition de la part de la Poste avait été faite à la Commune pour un coût de 10 200 € HT.

M. Le Maire ajoute qu'il a pris contact avec Orne Métropole - Ingénierie 61 afin d'avoir un devis comparatif.

L'offre d'Orne Métropole – Ingénierie 61 s'élève à 1 050 € HT soit 1 260 € TTC.

M. Le Maire précise que la différence de prix s'explique par le fait que la Commune aura plus de travail à réaliser et qu'il s'agit que d'un accompagnement de la part d'Orne Métropole – Ingénierie 61.

M. Le Maire informe le Conseil municipal qu'il a mandaté 2 personnes pour s'occuper de ce dossier, il s'agit de M. LAUTOUR François et M. DURAND Alain.

Le Conseil Municipal prend note de ces informations.

④ Délégations du Conseil Municipal à M. Le Maire

Les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (article L 2122-22) permettent au Conseil Municipal de déléguer au Maire un certain nombre de ses compétences.

Dans un souci de favoriser une bonne administration communale, il est proposé à l'Assemblée, à l'issue d'un vote à bulletins secrets et à la majorité absolue, de confier à Monsieur le Maire les délégations suivantes :

1° de procéder, dans les limites d'un montant unitaire de 500 000 €, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L.1618-2 et au a de l'article L 2221-5-1, sous réserve des dispositions du c de ce même article, et de passer à cet effet les actes nécessaires,

2° de prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres d'un montant maximum de 200 000 € ainsi que toute décision concernant leurs avenants qui n'entraînent pas une augmentation du montant du contrat initial supérieure à 10 % lorsque les crédits sont inscrits au budget,

3° de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

4° de passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes,

5° de créer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux,

6° de prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières,

7° d'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges,

8° de décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 €,

9° de fixer les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, avoués, huissiers de justice et experts,

10° de fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux (domaines), le montant des offres de la commune à notifier aux expropriés et de répondre à leurs demandes,

11° de fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme,

12° d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la Commune en soit titulaire ou délégataire,

13° d'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle ; cette délégation est consentie tant en demande qu'en défense et devant toutes les juridictions,

14° de régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux dans la limite de 5 000 € par sinistre,

15° de réaliser les lignes de trésorerie sur la base d'un montant maximum fixé à 500 000 € par année civile.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, par 13 voix pour et 1 voix nulle, APPROUVE les présentes propositions.

⑤ Composition de la Commission Communale des Impôts directs (CCID)

Sur proposition de Monsieur le Maire, le conseil municipal a décidé de retenir une liste de 24 nouveaux noms afin de la transmettre au service de fiscalité directe locale qui pourra ainsi nommer les membres de la commission communale des impôts directs pour la durée du mandat, le renouvellement de cette commission a lieu à chaque changement de municipalité.

⑥ Questions diverses

➤ M. Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il conviendrait d'installer une stèle sur laquelle on pourra fixer des plaques pour inscrire les défunts du Jardin du souvenir dans le Cimetière La Bévière. Cette stèle a un coût d'environ 500 €. Le Conseil Municipal donne son accord.

➤ M. Le Maire explique au Conseil Municipal qu'après la dernière réunion de conseil un dossier de droit de préemption urbain est parvenu en Mairie. Ce bien est situé 36 rue du centre.

Afin de ne pas retarder ce dossier et n'ayant pas de projet sur ce bien, il a pris la décision, de renoncer à exercer le droit de préemption, le Conseil Municipal prend acte.

- M. Le Maire fait part au Conseil Municipal de plusieurs informations, à savoir que :
 - l'appel d'offre de la Couverture de la Mairie se termine le lundi 06 juillet 2020 à 12h,
 - la réfection de la toiture de l'école est en cours,

 - le lancement de l'appel d'offres pour l'aménagement d'un local de nuitées devrait débuter courant semaine prochaine,

 - le projet du lotissement St Nicolas est en cours. M. Le Maire et les adjoints ont rencontré la SOGETI,

 - l'ouverture de la MAM est prévue pour le 1^{er} Octobre 2020 et qu'une visite a lieu le 02 juillet 2020 à 10h00 par le Conseil Départemental.

- M. Le Maire fait lecture du courrier réponse qu'il a adressé à M. LOCHON, gérant du Cocci Market au sujet de la demande d'agrandissement de la surface de la supérette. Courriers annexés au présent compte rendu.

- M. Le Maire fait lecture du courrier de M. LEPROVOST habitant Les Loges.

- M. Le Maire fait lecture d'un mail émanant de M. BOUCHARD Gwénaël, habitant la Thomassière. Celui-ci se plaint de constater le brulage de plastique, bâche de sillo, etc... . Voir mail en annexe.
M. Le Maire et le conseil Municipal prennent notes de toutes ses remarques.

- M. Le Maire fait lecture de toutes les félicitations qu'il a reçues pour sa réélection.