



Commune de Lonlay-l'Abbaye

Procès Verbal du Conseil Municipal du 06 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le six mai, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 28 avril 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Christian DEROUET, Maire de LONLAY L'ABBAYE.

Présents :

C. DEROUET - J.C COQUIO - Jacq. GUERIN - F. LAUTOUR – V.BESNARD - N.BOUCHARD - A. DURAND - V.FOURRÉ - Ch. LAFONT - I. LANGLOIS - - Ph. LETONDEUR - C. PELLERIN – S. PICK – S. POTTIER
Pouvoir de P. LESELLIER à V.FOURRÉ

Secrétaire de séance : Jacqueline GUÉRIN.

ORDRE DU JOUR :

1. Loyer médecin
 2. Loyer boulangerie, bar-tabac : bail dérogatoire et location gérance
 3. Délégué médiathèque et régie
 4. Communauté De Communes Domfront Tinchebray Interco : Rapport annuel 2024
 5. Droit Intention d'Aliéner / droit de préemption dans le bourg
 6. Questions diverses
-

Le procès-verbal de la réunion du 05 mars 2025 a été adopté à l'unanimité.

1) Loyer médecin Claudia HANCU

Comme cela a été fait pour les commerces et services et afin de favoriser l'aide à l'installation, le Maire propose :

- une location gratuite des locaux pour une durée de 3 mois à compter de son installation : du 15 janvier au 15 avril 2025.
- Ensuite, 310€/mois de loyer + 40€ de charges, en fonction des m²

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

- accepte le projet de location entre la Commune et le médecin Claudia HANCU ainsi :

- **gratuité** du loyer pendant 3 mois du 15 janvier au 15 avril 2025
- **310€/mois de loyer + 40€ de charges**, après le 15 avril 2025

- autorise le Maire ou en son absence, les adjoints, à signer toutes pièces de ce dossier.

2) Boulangerie, bar-tabac : bail dérogatoire et location gérance

a) Bail dérogatoire dit précaire

Le Maire explique que pour gérer le tabac, il n'est pas possible de rester en statut SARL. Il faut transformer la SARL en SNC : Société en Nom Collectif. M. COL et Mme VIVIER sont en train d'effectuer les diverses démarches dans ce sens.

En attendant la création de la SNC, le Maire propose un bail dérogatoire, dit « précaire » en cas de nécessité.

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

Autorise le maire à signer un bail dérogatoire portant sur les locaux ci-après

Sur la commune de LONLAY L'ABBAYE (Orne) 10 Place St Sauveur .

Un ensemble commercial à usage de boulangerie, restaurant et débit de boissons, comprenant :

- rez-de-chaussée :

* magasin boulangerie, arrière-boutique/bureau, fournil, pièce de plonge et chambre froide, réserve, espace farine, espace pâtisserie, espace fruiterie, vestiaires/douche et WC,

* salle de bar, pièce à usage de sanitaire/WC, terrasse.

- Cave sous partie de la boulangerie.

Et sur le matériel et mobilier s'y trouvant.

Ceci pour une durée de 9 mois à compter du 1^{er} avril 2025.

Moyennant un loyer mensuel HT de 1.100 € payable mensuellement par avance, avec une gratuité pendant les 3 premiers mois (du 1^{er} avril au 30 juin 2025).

Les frais de l'acte de bail (700€ HT) seront supportés par moitié par le bailleur, la commune (50%) et moitié par le preneur (50%).

b) location gérance SNC

Le Maire explique que à la création de la SNC, le bail précaire s'annulera de plein droit.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

- Autorise le maire à signer un contrat de location-gérance, au profit de la **SNC (Société en Nom Collectif)** portant sur le fonds de commerce de **Café-bar-restaurant et de débit de tabac et jeux de grattage connu sous le nom de "BAR DU MOULIN"** situé et exploité à Lonlay l'Abbaye (Orne) au 10, place Saint Sauveur.

Avec bail commercial sur les locaux ci-après :

Sur la commune de LONLAY L'ABBAYE (Orne) 10 Place St Sauveur.

Un ensemble commercial à usage de **boulangerie**, restaurant et débit de boissons, comprenant :

- rez-de-chaussée :

* magasin **boulangerie**, arrière-boutique/bureau, fournil, pièce de plonge et chambre froide, réserve, espace farine, espace pâtisserie, espace fruiterie, vestiaires/douche et WC,

* salle de bar, pièce à usage de sanitaire/WC, terrasse.

- Cave sous partie de la boulangerie.

Le matériel sera inventorié et un état des lieux sera établi préalablement à la signature du contrat de location-gérance.

Durée : **neuf années**, entières et consécutives, au choix respectif des parties, à charge par celle qui voudra faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, d'en avertir l'autre partie six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Loyer : loyer annuel hors taxes de 13.200 € payable mensuellement et d'avance par termes de 1.100 €, le premier de chaque mois. Chaque terme de loyer se décomposant comme suit :

-à hauteur de 100€ hors taxes pour la location-gérance du fonds de commerce de bar-tabac

-à hauteur de 800€ hors taxes pour les locaux (boulangerie)

-à hauteur de 200€ hors taxes pour le matériel

Il s'oblige en outre, à rembourser au BAILLEUR la taxe à la valeur ajoutée selon le taux en vigueur lors de chaque échéance.

- valide :
- la gratuité pendant les 3 premiers mois : du 1^{er} avril au 30 juin 2025
- Au delà des 3 mois gratuits, une réduction de 50% des loyers du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025 : soit 550€ HT.

Les frais de l'acte de bail (1100€ HT) seront supportés par moitié par le bailleur, la commune (50%) et moitié par le preneur (50%).

Le Maire réaffirme que la solidarité entre commerces est importante. Ex : quand 1 ferme, les autres en pâtissent aussi.

Isabelle LANGLOIS observe qu'il faut tout de même être prudent et ne pas trop donner d'avantages : gratuités, réductions, etc. Le Maire répond que dans le contexte actuel national de fermeture des boulangeries, il faut essayer d'être attractif par ce moyen.

Natacha BOUCHARD demande la date de la fabrication du pain sur place. Le Maire répond lors de la création de la SNC.

3) Délégué médiathèque et régie

Le Maire informe le Conseil Municipal que Madame Florence LENEVEU ne souhaite plus, pour des raisons de santé, avoir la responsabilité de la Médiathèque.

Mme Marie-Claire AUNAI, déjà bénévole, a accepté la responsabilité du fonctionnement de la médiathèque et de la régie.

Après avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- approuve la nomination de Marie-Claire AUNAI en tant que mandataire suppléante de la régie.
- autorise le Maire ou en son absence, les adjoints, à signer toutes pièces de ce dossier (acte de nomination transmis par le Trésor Public).

4) Communauté De Communes Domfront Tinchebray Interco : Rapports annuels 2023 et 2024

Le Maire rappelle au Conseil municipal que la Loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale prévoit que les établissements publics de coopération intercommunale adressent à leurs membres, chaque année, un ou des rapport(s) retracant l'activité de leur établissement.

Le rapport d'activités 2024 et le rapport sur les déchets 2023 de la Communauté des Communes de Domfront Tinchebray Interco ont été transmis à ce titre à la commune de Lonlay L'Abbaye.

Ces documents doivent faire l'objet d'une communication par le Maire en séance publique du Conseil Municipal.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal, à l'unanimité :

- Approuvent les rapports d'activités 2024 et sur les déchets 2023 de la CDC Domfront Tinchebray Interco.

5) Droit Intention d'Aliéner / droit de préemption dans le bourg

Le Maire rappelle que le Droit de Préemption urbain a été voté par le Conseil Municipal en 2017.

Choisir d'exercer ou non le Droit de Préemption est aujourd'hui une équation à **3 inconnus** :

- la démographie :

Elle était négative avec une perte de 25 hbts/an il y a quelques années puis perte de 5 hbts/an. L'hémorragie est arrêtée avec + 10 hbts selon le rapport de l'INSEE suite au recensement 2024. Les recettes d'une commune sont basées sur ce nombre d'habitants ; donc si moins d'habitants = moins de recettes !

Il faut essayer d'aller vers un **rajeunissement de la population**. Or, ces dernières années, il y avait 12 naissances et 12 décès par an ; cela s'équilibrat. En 2024 il y a eu 7 naissances et en 2025 seulement 2 naissances en 4 mois !

Vanessa FOURRÉ confirme que la MAM n'a pas ressenti les répercussions pour le moment car les enfants viennent de l'extérieur.

- la demande de logements et leur disponibilité :

L'enquête du cabinet « rouge vif » dans le cadre des Villages d'Avenir le démontre : maintenant que l'on a gagné tous les services du quotidien, le problème est le manque de logement.

Malgré la décision innovante en 2017 de restaurer les bâtiments agricoles en maison d'habitation (*cf Plan Local d'Urbanisme avec les points jaunes en légende pour les « changements de destination »*), ce sont plutôt des jeunes retraités qui ont des moyens financiers et non des jeunes.

Dans le cadre de la réhabilitation des logements vacants dans le bourg et de la lutte contre la ZAN (Zéro Artificialisation Nette), peu de jeunes prennent cette voie là : de restaurer ou habiter dans le bourg.

Dans l'Îlot d'Habitat Bocager St Nicolas, 10 des 20 parcelles sont en bonne voie d'être vendues avec une majorité de jeunes couples.

- la qualité de vie :

L'objectif est toujours d'**améliorer** la qualité de vie des lonlénens.

A ce titre, le maire lit la lettre de Pierre BIDARD et Iris PUCCIARELLI et Narcisse POPIK, maman d'Iris présentant leur projet d'achat d'une maison dans le bourg, au 9 rue St Nicolas. Les futurs acquéreurs expliquent leur projet de vie : vivre à Lonlay, fonder une famille, etc...

La commune a donc le droit de préemption sur ce bien, qui coûte 106.000€.

Le Maire explique qu'il a trouvé une autre maison dans le bourg en face de la Biscuiterie au 13 lotissement du Val, avec 3 chambres, pour 100000€, sans frais d'agence pour l'acheteur. Il propose donc que la commune l'achète.

Ainsi, cela « remplacera » le droit de préemption du 9 rue St Nicolas et permettra au couple BIDARD de s'installer. Cela donnera du travail à Laurent VALIN, agent technique (*cf page 5*), qui s'occupe de rénover les maisons.

Isabelle LANGLOIS précise qu'il ne faut pas avoir que des jeunes dans le bourg car les personnes âgées font vivre le bourg au quotidien et que cela constituerait une sorte de discrimination envers les autres tranches d'âge !

Natacha BOUCHARD demande pourquoi acheter absolument cette maison route du Val. Le maire avance les arguments de pouvoir ainsi choisir ses locataires

et de donner du choix aux futurs locataires, d'avoir un panel entre des maisons et des appartements et ainsi d'essayer de répondre à la stratégie : essayer de favoriser les jeunes couples pour garder nos écoles. Il prend aussi l'exemple des communes qui ont des appartements gérés par Le Logissia. Elles n'ont pas le choix du locataire car c'est cet organisme / bailleur social qui décide selon leurs critères.

Le maire renforce son argumentaire en disant que si on veut avoir une belle réussite dans cette stratégie, il faudrait que les lonléens propriétaires louent en priorité à des jeunes couples afin de soutenir nos écoles.

Alain DURAND demande si d'autres maisons en vente dans le bourg sont concernées par le Droit de Préemption. Le Maire informe qu'il y a aussi la maison de M. Deniau, au 18 rue du centre, achetée par des privés qui habitent à la Savrière, avec beaucoup de travaux :

- projet culturel au rez-de-chaussée
- appartements à louer à l'étage

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- accepte le prix de 100.000 € net vendeur pour l'achat de cette maison au 13 lotissement du Val parcelle BM section 131 , sans frais d'agence pour l'acheteur
- charge M. Le Maire de prendre contact avec le notaire Clostermann.
- autorise Monsieur le Maire ou ses Adjoints à signer tous documents relatifs à ce dossier,
- décide que les crédits seront portés au budget 2025.

6) Questions diverses

Le Maire informe des dossiers en cours :

- Embauche de Laurent VALIN depuis le 1er avril via le CDG (Centre de Gestion de l'Orne) en intérim jusqu'au 31/12/25 (grade adjoint technique territorial principal) pour réaliser les travaux à la maison POTTIER où il habite avec sa famille, puis dans les autres maisons achetées par la commune ; ceci dans un souci d'aller plus vite plutôt que d'attendre les dossiers de subventions avant de démarrer les travaux.
- Achat d'un véhicule d'occasion pour le personnel technique en cours avec l'Atelier Automobile 61 (pour moins de 5000€).
- Appel d'offres pour la fourniture de carburants à la station-service : mi-mai, avec le cabinet C2L. Réponse des candidats : mi-juin.
- Biscuiterie : pose au rond-point de la grotte d'un totem avec un biscuit. Demande en cours auprès du Département. Il devrait être posé pour le passage du Tour de France, avant le 10 juillet.
- Tour de France : Une réunion a eu lieu le 01 avril à la Préfecture d'Alençon, où étaient présents : le Maire, Christophe PELLERIN et Roland LEROYER (Président du Comité des Fêtes). Les questions de sécurité y ont été abordées. Un compte-rendu plus précis de ce qu'il faudra aménager dans le bourg est en attente (ex : botte de paille ? Barrières?)
La Biscuiterie et Ets John Deere se sont proposés pour une participation à la location d'un écran géant posé place St Sauveur Coût 3785€ HT. Le Maire propose qu'il soit pris en charge par la Commune.
- Travaux de la toiture de l'abbaye : prévoir un nettoyage avec un drône. Devis en cours.

- Devis porte supérette. 3 devis en cours. Déclaration Préalable à faire car la supérette est dans le périmètre de l'abbaye, avec avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Ex : 3463€ pour une porte alu.

Alain DURAND remarque que cela paraît beaucoup 93 ans pour amortir les travaux de rénovation énergétique évoqués lors du dernier Conseil !

N° délib°	Objet de la délibération	Résultat
2025-0024	Loyer 2d cabinet médical HANCU	Adoptée
2025-0025	Loyer boulangerie bar tabac / bail précaire	Adoptée
2025-0026	Loyer boulangerie bar tabac/ location gérance SNC	Adoptée
2025-0027	Régie Médiathèque	Adoptée
2025-0028	CDC DTI : rapport annuel activités 2024	Adoptée
2025-0029	CDC DTI : rapport annuel déchets 2023	Adoptée
2025-0030	Achat maison 13 Lotissement du Val	Adoptée

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 21h35.

La secrétaire de séance

Jacqueline GUÉRIN



Le Maire

Christian DEROUET