



Commune de Lonlay-l'Abbaye

Procès Verbal du Conseil Municipal du 18 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix huit novembre, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le douze novembre 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 - P. LESELLIER - Ph. LETONDEUR - C. PELLERIN - S. POTTIER

Pouvoir de S. PICK à A. DURAND

Secrétaire de séance : V. FOURRÉ

ORDRE DU JOUR :

1. Répercussions financières pour la commune suite à la fusion de la CDC Domfront Tinchebray Intercom
2. Subvention Maison Lévêque (7 place St Sauveur) / actualisation
3. Appel d'offres Assistance Maîtrise d'Ouvrage : Maison Pope (3 & 4 place Jules Levée) + subventions
4. Gîte : tarif / accès cuisine
5. Achats : remplacement vitrine réfrigérée boulangerie
6. Ouverture portail place Ste Thérèse / accès 18 rue du Centre
7. Décision Modificative DM (travaux en régie : maisons, station)
8. Mutuelle santé
9. Adhésion et retrait SMICO
10. Adressage
11. CDC Domfront Tinchebray Intercom Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) - assainissement collectif - exercice 2024

.....
Le maire informe que le point 10/ adressage est retiré de l'ordre du jour.

Le procès-verbal de la réunion du 07 août 2025 a été adopté à l'unanimité.

1. Répercussions financières pour la commune suite à la fusion de la CDC Domfront Tinchebray Intercom

Nous avons fait appel au cabinet Partenaires Finances Locales. Le représentant, M. Fabian MEYNAND, affiche officiellement plus de 250 missions dans des collectivités. Il a assuré le contrôle et l'analyse financière des budgets des collectivités.

Lors de la fusion de Domfront-Tinchebray, nous avons garanti la neutralité fiscale. Nous avons donc baissé nos taux d'imposition, par exemple :

- Taxe d'habitation (TH) : de 15,31 % à 9,99 %
- Taxe foncière (TF) sur le bâti : de 30,80 % à 45,52 %

La baisse de fiscalité représente un montant de **99.886 €**. Mais cette somme est figée. Quelle sera la répercussion financière pour la commune de Lonlay ? Les éléments montrent qu'il en découle un impact: **17.500€/an**.

Calcul de perte fiscale : **86.700€** depuis 2017, soit **20.200€/an** en valeur 2024.

Conclusion du cabinet : Le transfert fiscal des communes vers la CDC de la communauté de communes. Les croissances financières ne bénéficient plus aux communes.

D'ailleurs, cela a été confirmé par le rapport de la Chambre des Comptes, délibéré le 24 février 2021.

La communauté de communes doit engager une réflexion importante sur sa trésorerie (8,8 millions d'euros) en 2022, concernant les projets à venir et la charge fiscale pesant sur ses administrés.

Suite à cette affirmation, la commune de Lonlay demande une révision au sein de la communauté pour compenser les manques de recettes afin de ne pas pénaliser les communes ou bien reconsidérer sa charge fiscale qui pèse sur ses administrés.

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

- autorise Le Maire à demander une réflexion sur ce sujet à la CDC : **comment compenser le manque de recettes**. Un courrier sera envoyé en ce sens.

2. Subvention Maison Lévêque (7 place St Sauveur) / actualisation

Le Maire rappelle que les travaux sont engagés depuis mars 2025 et l'historique des demandes de subventions :

- 1^{er} dépôt DETR en janvier 2024. Dossier ajourné en juin 2024
- Dépôt dossier Plan Friches / fonds verts en juin 2024. Dossier en attente d'instruction

NB : en 2024, la priorité de la Préfecture de l'Orne n'était plus à l'habitat alors qu'il fallait tendre au niveau national vers la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et la restauration des centres bourgs.

De plus, la Préfecture de l'Orne n'était plus en accord avec notre stratégie, suite au dossier d'aménagement des 3 maisons place Jules Levée et au changement de destination opérée (maison en cabinet dentaire) et au montant du loyer.

- 2^e dépôt DETR en janvier 2025. Dossier ajourné en juin 2025

Suite au changement de Préfet en 2025, les Services de la Préfecture sont revenus vers nous en septembre et nous autorisent à redéposer nos dossiers fonds verts pour la 2^e fois et la DETR pour la 3^e fois en décembre 2025.

Le Maire informe donc que suite aux Conseils Municipaux du 19/12/2023 et du 05/03/2025, nous avons délibéré pour les travaux pour un projet de logement dans cette maison. Il convient de préciser quelques points financiers dans la délibération suite à l'appel d'offres de février 2025 pour les travaux d'aménagement. En effet, les dépenses globales concernant ce projet de réhabilitation du centre bourg se détaillent ainsi :

DETAIL DES DEPENSES	COUT HT
- AMENAGEMENT	156 958 €
- ACHAT MAISON + frais notaire	36 459 €
- MISSION HONORAIRES maître d'oeuvre	12 400 €
- FRAIS ANNEXES (DIAGNOSTIC AMIANTE ET PLOMB – MISSION CSPS, etc...)	5 486 €
TOTAL DU BUDGET PREVISIONNEL HT :	211 303 €

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

- ETAT (DETR) :	95 086 € (45 %)
- ETAT / fonds verts	54 277€ (25,68 %)
- commune (autofinancement) :	<u>61 940 (29,32 %)</u>
TOTAL	211 303 € HT

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

- autorise M. Le Maire à demander toutes subventions, Préfecture (DETR, DSIL, Plan Friches, Fonds vert), au Département (service social), au Conseil Régional dans le cadre du Renforcement de l'Offre Locative (R.O.L), dans les centres-bourgs, l'Europe (LEADER via PETR), ... etc.

3. Appel d'offres Assistance Maîtrise d'Ouvrage : Maison Pope (3 & 4 place Jules Levée) + subvention

Suite aux réunions « villages d'avenir » animées par le cabinet d'études « Rouge Vif », il a été décidé de privilégier l'habitat. Lors de la réunion du 06 septembre 2025, des

fiches actions ont été rédigées sur l'habitat avec un pré-projet présenté pour des travaux de plusieurs logements dans cette maison.

Suite à la rencontre avec les services de la Sous-Préfecture en septembre et vus les montants des travaux (estimés à 900.000€), il convient de faire appel un maître d'œuvre architecte si le montant de cette prestation est supérieur à 40000€.

Ainsi, une consultation auprès d'architectes a été lancée pour exercer la mission complète de maîtrise d'œuvre des travaux suivants : travaux de réhabilitation de la Maison POPE / GUILLOT / REDON.

La commune a aussi fait appel à un cabinet spécialisé en appel d'offres (Charlotte BISOGNANI) pour un montant de 2200€ et choisir au mieux un maître d'œuvre ayant une expérience dans ce type d'aménagement, de réhabilitation. Elle a rédigé tous les éléments de l'appel d'offres déposé sur Médialex et ainsi pour respecter la procédure. 8 cabinets d'architectures ont répondu entre 67500€ et 104461€.

Après consultation de la commission des marchés réunie ce jour pour l'étude des propositions suivant les critères définis (prix, expérience), le Conseil Municipal, à l'unanimité, **décide de retenir l'architecte ayant obtenu la meilleure note, à savoir :**

SICA NORMANDIE « Architecture. Habitat d'ALENCON pour la mission ci-dessus définie. Le montant est de 67.500€ HT. Sans 9000€ d'OPC (Ordonnancement Pilotage Coordination) qui gère le planning opérationnel.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, autorise le Maire ou ses Adjoints à signer toutes pièces du dossier à intervenir.

De plus, le Maire informe que le cabinet retenu ci-dessus devra maintenant proposer un projet de travaux. Suite à la rencontre avec les services de la Sous-Préfecture en septembre et lors de la réunion « village d'avenir » du 06 septembre 2025, le pré-projet présenté pour les travaux de plusieurs logements est estimé à 900.000€.

Les dépenses concernant ce projet de réhabilitation du centre bourg au 3 & 4 place Jules Levée (aménagement de logement et démolition de dépendances) se détaillent ainsi :

DETAIL DES DEPENSES	COUT HT
- AMENAGEMENT & DEMOLITION	985 000 €
- ACHAT MAISON + frais notaire	130 000 €
- MISSION HONORAIRES maître d'œuvre	67 500€
- FRAIS ANNEXES (DIAGNOSTIC AMIANTE ET PLOMB – MISSION CSPS, etc...)	17 500 €
TOTAL DU BUDGET PREVISIONNEL HT :	1 200 000 €

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

- ETAT (DETR) :	540 000 € (45 %)
- ETAT / fonds verts	410 000 € (34,16%)
- REGION (PETR)	10 000 € (0,83%)
- commune (autofinancement) :	240 000 € (20 %)
TOTAL	1 200 000 € HT

Ce tableau sera modifié en fonction de l'estimatif du cabinet retenu.

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

- autorise M. Le Maire à demander toutes subventions, Préfecture (DETR, DSIL, Plan Friches, Fonds vert), au Département (service social, culture, tourisme), au Conseil Régional dans le cadre du Renforcement de l'Offre Locative (R.O.L) dans les centres-bourgs, l'Europe (LEADER via PETR), Communauté de Communes Domfront Tinchebray Interco, Fondation du Patrimoine ... etc.

Le Maire propose une visite de la Maison Pope pour ceux qui le souhaitent en venant en mairie aux heures d'ouverture pour prendre les clés.

4. Tarifs gîte

Suite à des remarques des Gîtes de France sur nos tarifs et certains randonneurs ou touristes quant à l'accès à la cuisine pour 1 seule nuit, le Maire propose les nouveaux tarifs :

nuit en dortoir (11 pers max) : passage de 20€ à **25€/pers**

nuit en chambre (pour 2 pers) : passage de 40€ à **50€/chambre**

Les autres tarifs demeurent inchangés.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, valide les nouveaux tarifs ci-dessus pour le gîte à partir du 03 janvier 2026 (sauf pour les contrats déjà signés sur 2025 pour 2026).

5. Achat : remplacement vitrine boulangerie

Suite à l'arrivée des nouveaux boulangers, Le Maire informe le conseil municipal qu'il convient de remplacer la vitrine réfrigérée car elle est devenue obsolète (40 ans).

2 devis ont été demandés :

- **ADP à Mondeville : 13012.41€ TTC**

- MA Matériels à St Germain du Crioult : 17244€ TTC ou 14724€ d'occasion.

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

- accepte le devis le mieux disant de ADP ci-dessus
- autorise le Maire ou en son absence, les adjoints, à signer toutes pièces de ce dossier.

6. Ouverture portail place Ste Thérèse / accès 18 rue du Centre

Le Maire présente le projet d'aménagement de la Maison du notaire DENIAUX rachetée par Ms Philippe MAHÉ & Patrick ARDAGH WALTER.

Description du projet :

Compte tenu de la dangerosité que représente la sortie d'un véhicule sur la Rue du Centre (au niveau du numéro 18), il est envisagé de créer un accès secondaire plus aisé, sur l'arrière de la parcelle concernée (AB 46 et 47), par la création d'un passage carrossable dans une haie en limite de propriété donnant accès à la Place Ste Thérèse.

Mise en œuvre du projet :

L'accès aura une largeur de 3.16m et, côté Place Ste Thérèse et sur la pelouse existante, sera réalisé par la pose de deux rangées parallèles de dalles alvéolées engazonnées, mises en œuvre dans les règles de l'Art.

Cet accès se raccordera au parking bitumé sans creux ni saillie et présentera une pente identique à celle existante.

Pour la mise en œuvre de cet accès, il est envisagé une coupe sévère des lauriers palme, plantés sur la parcelle, sur toute la longueur de la limite de propriété, dont la pousse sera désormais contenue.

Une percée du muret existant sera exécutée par un artisan qualifié et deux piliers maçonnés permettront d'y fixer le portail en fonte, actuellement installé à l'entrée de la propriété coté Rue du Centre.

Financement du projet :

Les bénéficiaires s'engagent à financer l'intégralité de ce projet, y compris les frais annexes qui pourraient être générés sur le domaine public.

Conséquences sur le domaine public :

Pour l'exécution de cet accès, il sera nécessaire de retirer quelques charmes, qui font actuellement partie d'une haie sur le parking.

Il serait également souhaitable d'envisager un marquage discret au sol, informant le public de ne pas stationner devant le portail.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, autorise le Maire ou ses Adjoints à valider les travaux d'entrée et d'aménagement de portail sur les parcelles AB 46 et 47.

7. **DM : décisions modificatives : travaux en régie des maisons + station**

- a) Il y a lieu d'effectuer un virement de crédits dans le budget de la commune : en dépenses d'investissement au chapitre 040 compte 21321/21328 et en recettes de fonctionnement, au chapitre 042 compte 722 afin de valoriser le temps de travail de l'agent et les factures d'achats des fournitures.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'effectuer les virements de crédits suivants :

dépenses d'investissement au chapitre 040 compte 21321/21328 : 80000€

recettes de fonctionnement, au chapitre 042 compte 722 : 80000€

- b) 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 : 100000 €

Recettes de Fonctionnement : Compte 707 : 100000 €

8. Mutuelle santé

Le Maire explique qu'une délibération avait été prise en 2012 pour la participation de la commune à hauteur de 15€/salariés puis en 2021 pour 20€/ salariés (titulaires). La participation de la commune est désormais obligatoire pour tous les salariés, y compris les contractuels à partir du 1^{er} janvier 2026.

Le maire propose donc un avenant à la convention signée avec MUTAME, incluant tous les salariés, et ceci sous réserve de la commission du CST (Comité Social Territorial) du Centre de Gestion de l'Orne.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, accepte cette participation à **20€**.

9. Adhésion et retrait SMICO

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune de LONLAY L'ABBAYE est membre du Syndicat Mixte pour l'Informatisation des Collectivités.

Monsieur Thierry AUBIN, Président du SMICO a fait savoir aux membres du comité syndical que les collectivités citées ci-après ont demandé leur retrait au SMICO ;

Communes : Appenai-sous-Bellême, Bazoches-sur-Hoëne, Bellou-le-Trichard, Boucé, Buré, Champeaux-sur-Sarthe, Chaumont, Ciral, Coulmer, Écouché les Vallées, Écouves, Esquay-Notre-Dame, Feings, Gouffern en Auge, La Ferté en Ouche, La Ferté Macé, La Fresnaie Fayel, La Genevraie, Le Pin-au-Haras, Les Monts d'Aunay, Livarot Pays d'Auge, Marchemaisons, Méhoudin, Les Monts d'Andaine, Mortrée, Moult Chicheboville, Orgères, Résenlieu, Ri, Rônai, Rosel, Sai, Saint-Evrout-de-Montfort, Saint-Evrout-Notre-Dame-du-Bois, Saint-Martin-du-Vieux-Bellême, Souleuvre en Bocage, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, Le Sap-André, Semallé, Sévigny, Thue et Mue, Tinchebray-Bocage, Tourouvre au Perche, Tracy-Bocage, Trun, Ussy, Villiers-sous-Mortagne SIAEP Gacé, SIVOS Les Monts d'Andaine et de la Coulonche, SIAEP Bazoches-sur-Hoëne, CC Terres d'Argentan.

Les collectivités citées ci-après ont demandé leur adhésion au SMICO : St Laurent de Tencement, Trépel, St Hilaire le Châtel, Coulimer, SIVOM Bazoches sur Hoene, Sassy, Sivos du Laizon, Parfondeval.

Le Maire indique ensuite qu'en application des articles L.5211-18 et L.5211-19 du Code Général des Collectivités Territoriales, il y a lieu que le Conseil Municipal émette un avis sur les retraits sollicités. A défaut de délibération dans un délai de trois mois à compter de la notification par le Président du SMICO, l'avis de la commune est réputé favorable pour les adhésions et défavorable pour les retraits.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, émet un avis favorable :

- **au retrait et à l'adhésion des Collectivités** ci-dessus

- charge le Maire de communiquer la présente délibération tant au président du

SMICO qu'au Préfet de l'Orne.

- charge le Maire d'effectuer toutes démarches, de signer toutes pièces relatives à la conduite à bonne fin de la présente délibération.

10. Adressage : point annulé

11. CDC Domfront Tinchebray Intercom Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) - assainissement collectif - exercice 2024

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'assainissement collectif.

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.

Après présentation de ce rapport, le Conseil Municipal, à l'unanimité approuve le rapport sur le prix et la qualité du service public d'assainissement 2024 présenté par la Communauté de Communes de Domfront-Tinchebray-Interco.

12. Questions diverses

Le maire informe que :

- la Maison de la Logerie est sur le point d'être vendue.
- la Maison Hecquard est en cours de travaux.
- 2 invitations reçues : 29 novembre : expo à la médiathèque et 06 décembre : Ste Barbe Pompiers
- Vœux de la Municipalité : samedi 17 janvier à 15h à la salle polyvalente.

Lors de la réunion du 06 septembre 2025, des fiches actions ont été rédigées avec un projet de circulation dans le bourg.

Isabelle LANGLOIS demande pour la boulangerie : à quand la fabrication du pain sur place ? le Maire répond que plusieurs boulangeries (Ceaucé, St Fraimbault, Passais, St Mars d'Egrenne) sont fermées ou en difficulté et qu'il s'agit plutôt de les soutenir. Véronique BESNARD informe que la pharmacie reste bien ouverte et que Mme BINET ne part pas à Flers, contrairement aux rumeurs.

Véronique BESNARD, référent Parc Naturel Normandie Maine, informe que les sites Natura 2000 du territoire sont : le Tertre Bizet et la Fosse Arthour.

N° délib°	Objet de la délibération	Résultat
2025-0034	Répercussions financières suite fusion CDC	Adoptée
2025-0035	Subvention Maison Lévêque / actualisation	Adoptée
2025-0036	Appel d'offres Assistance Maîtrise d'Ouvrage : Maison Pope	Adoptée
2025-0037	Subventions Maison Pope	Adoptée
2025-0038	Gîte : tarifs 2026	Adoptée
2025-0039	Achat : remplacement vitrine réfrigérée boulangerie	Adoptée
2025-0040	Ouverture portail place Ste Thérèse / accès 18 rue du Centre	Adoptée
2025-0041	Décision Modificative DM : travaux en régie : maisons	Adoptée
2025-0042	Décision Modificative DM : station	Adoptée
2025-0043	Mutuelle santé / avenant	Adoptée
2025-0044	Adhésion et retrait SMICO	Adoptée
2025-0045	CDC Domfront Tinchebray Intercom : Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) assainissement collectif - 2024	Adoptée

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.

La secrétaire de séance

Vanessa FOURRÉ

Le Maire

Christian DEROUET