

SÉANCE DU 15 JANVIER 2025

Date de convocation : 10/01/2025 Nombre de conseillers en exercice : 15 Présents : 12
Votants : 15

L'an deux mille vingt-cinq, le 15 janvier à 20h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en la maison commune, en séance publique sous la présidence de Monsieur Noël BOURNONVILLE, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs, Noël BOURNONVILLE, Josiane DETOC, Gildas BOUREL, Isabelle RENOUARD, Gérard PASEK, Françoise RUFFAULT, Patrick LERETEUX, Magalie DUFOUR, Bertrand NUFFER, Pierre MOIRE, Pierre-Antoine VITEL, Cécile GUILLEMAUT.

Absents : Madame Hélène KERBRAT ayant donné pouvoir à Madame Magalie DUFOUR, Monsieur Tristan LE HEGARAT ayant donnée pouvoir à Madame Josiane DETOC, Madame Karine GUIBAUDET ayant donné pouvoir à Monsieur Noël BOURNONVILLE.

Secrétaire : Madame Magalie DUFOUR.

2025-01 APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2024

Il est proposé au conseil municipal de délibérer sur l'approbation du procès-verbal du conseil municipal du 11 décembre 2024.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Approuve** le procès-verbal du conseil municipal du 11 décembre 2024.

2025-02 ZAC : CRACL 2023

Conformément aux obligations légales de contrôle technique, financier et comptable de l'aménagement et de la collectivité, dictées par le code de l'urbanisme (article L300-4 et L300-5), il revient au concessionnaire de fournir chaque année au concédant un compte-rendu d'activité.

Ainsi une présentation du compte rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de la ZAC de la « Croisée des Chemins » sera effectuée par les représentant de la « Terre et toit », M BACHELOT et de M LE BAIL.

M MOIRE souhaite connaitre la raison du retard de présentation de CRACL.

M BACHELOT indique que ce retard est lié aux négociations et aux dialogue avec les banques

M LE BAIL présente ses excuses pour ce retard. Ils souhaitaient présenter les chiffres les plus proche de la réalité d'où ce retard. Par ailleurs tous sera fait pour que cela ne se reproduise pas.

M VITEL souhaite connaître l'avis de M LE BAIL et M BACHELOT au sujet de l'étude d'aménagement et de son impact sur la ZAC.

M LE BAIL indique que cette étude pose beaucoup de question et qu'un travail est en cours afin de mesurer les conséquences de telles modifications. Il rappelle qu'ils ont rencontré, courant décembre, le cabinet SITADIN, responsable de cette étude.

Le conseil municipal est invité à se positionner sur le CRAC présenté.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Approuve** le CRACL 2023.

2025-03 FINANCES : OUVERTURES DES CREDITS 2025

Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme ou d'engagement votée sur des exercices antérieurs, l'exécutif peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévus au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture de l'autorisation de programme ou d'engagement.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

Chapitre ou opération	Budget primitif 2024 «crédits nouveaux » (a)	DM et budget supplémentaire 2024 (b)	RAR 2023 (reportés au BP 2024) à déduire (c)	Total d =(a+b) - c
20 Immobilisations incorporelles	46 000.00 €	0,00 €	0,00 €	46 000.00€

21 Immobilisations corporelles	501 948.81 €	+59 200.00€	0,00 €	562 348.81€
23 Immobilisations en cours	192 200.00 €	-59 200.00 €	0,00 €	133 000.00€
Dont Opérations :				
19 Voirie Chapitre 21 compte 2112	59 200.00€			59 200.00€
23 Eglise Chapitre 20 compte 203	10 000.00€			10 000.00€
26 Revitalisation de centre bourg Chapitre 2111	45 000.00€			45 000.00€
26 Revitalisation de centre bourg Chapitre 2115	388 952.81€			388 952.81€
TOTAL				854 369.50 €

03

Montant budgétisé dépenses d'investissement (exercice 2024) = 854 369.50 €
L'enveloppe du quart ventilable est de 213 592.37 € (25% du montant précité).

La ventilation budgétaire de l'enveloppe de crédits ouverts par anticipation retenue est la suivante :

Chapitre	Article	Intitulé	Crédits 2024	Crédits autorisés avant le vote du budget
20	203	Frais d'études	40 000.00€	7 500.00€
20 / Opération 23	203	Frais d'études	6000.00€	2 500.00€
21 / Opération 19	2112	Terrain de voirie	59 200.00€	14 800.00€
21 / Opération 26	2111	Terrain nus	11 250.00€	11 250.00€
21 / Opération 26	2115	Terrain bâtie	97 238.20€	97 238.20€
21	2158	Autres installations, matériels et outillages techniques	31 196.00€	7 799.00€
21	2183	Matériels informatiques	3 400.00€	850.00€
21	2184	Matériels de bureau	3 400.00€	850.00€
23	231	Immobilisation corporelles en cours	133 000.00€	33 250.00€

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser le mandatement des dépenses d'investissement dans la limite des crédits indiqués ci-dessus avant le vote du budget primitif.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à 14 voix POUR, 1 ABSTENTION (M MOIRE) :

- **Approuve** l'ouverture des crédits 2025 proposée.

2025-04 ACSE 175 : COTISATION

ACSE 175 est une Association Intermédiaire dont la finalité est le retour à l'emploi durable ou l'entrée en formation des salariés qu'elle accompagne. La commune bénéficie régulièrement de ses services dans le cadre de remplacements ou de renforts ponctuels. Cette institution vit par les communes qui l'ont créée.

Son conseil d'administration a décidé de maintenir pour 2025 la participation des communes à hauteur de 20 centimes d'euro par habitant.

La cotisation de la commune de Saint-Médard-sur-Ille a été estimée à 262.40€ (0.20*1312 habitants).

Le conseil municipal est invité à délibérer sur le versement de cette cotisation.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Approuve** le versement de la cotisation à l'association ACSE 175 pour l'année 2025.

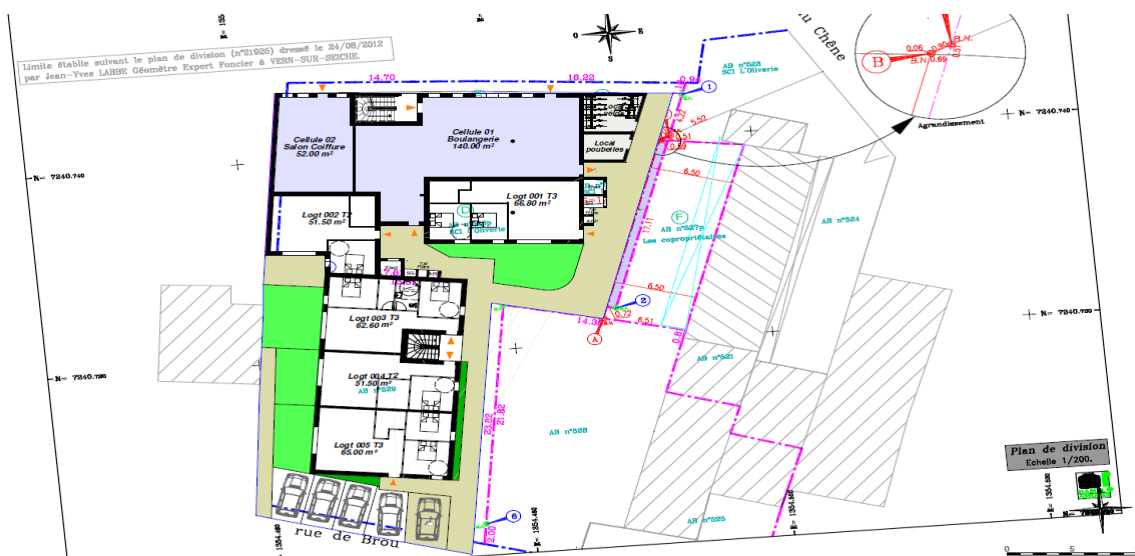
2025-05 PROJET DE CENTRE BOURG

La municipalité travaille sur un projet de renouvellement urbain en partenariat avec NEOTOA. M LE MAIRE présente le projet, faisant suite à plusieurs réunions de travail avec le bailleur social. Ce projet immobilier de centre bourg, située entre la rue des Ecoles et la rue de Brou, vise à la création de logement et de cellules commerciales.

Deux cellules commerciale en rez de chaussé seront construite, à destination d'un salon de coiffure et d'une boulangerie. Les logements seront de type T2 et T3.

M LE MAIRE indique que le projet initial présentait une salle commune, qui suite à la concertation avec des personnes âgées du territoire est supprimé. Des places de stationnements la remplaceront.

Plan du Rez de chaussé :



Plan de l'étage :



M LE MAIRE rappelle à l'assemblée délibérante que ce projet a été présenté aux riverains et à la population voisine. Plusieurs sujets posant question y ont été évoqués : architecture du projet, couleurs, problème de vis-à-vis...

Le conseil municipal est suspendu à 20h47 afin de laisser la parole au public.

06

Le conseil municipal reprend à 21h30.

M LE MAIRE indique que les personnes âgées sont prioritaires pour intégrer les logements de ce projet. Il s'agit du sens de ce projet.

M BOUREL indique que l'attribution des logements se fera sous condition de revenu.

Mme GUILLEMAUT rappelle qu'une étude devait être menée par la CCI concernant la faisabilité d'une boulangerie.

M PASEK indique qu'elle a eu lieu et que les résultats ont été transmis et qu'ils seront retransmis à l'ensemble du conseil.

M BOURNONVILLE précise qu'il est nécessaire d'aider le porteur de projet à s'installer et d'être accompagné par le CCI afin de trouver des porteurs de projets.

M VITEL souhaite savoir si cette aide peut aller jusqu'à l'achat d'un four pour la boulangerie.

M LE MAIRE précise que c'est tout à fait possible suivant la situation. Il indique qu'il est nécessaire d'intégrer le porteur de projet au projet de construction le plus rapidement possible.

Faisant suite aux échanges entre le conseil municipal et le public, Monsieur LE MAIRE propose d'approuver le projet présenté sous les réserves suivantes :

- Une rencontre devra avoir lieu avec les riverains et le maître d'œuvre avant le dépôt du permis de construire afin d'envisager des aménagements et modifications éventuels. Les thèmes abordés seront l'architecture, l'aménagement paysager, les couleurs, les matériaux, le vis-à-vis etc...

- Dans le cadre de la viabilisation du projet le raccordement à l'assainissement collectif de M TREMORIN, sis rue de BROU, devra être étudié tout comme le raccordement du riverain disposant d'une pompe de relevage.

- Les personnes âgées devront être prioritaires dans l'affectation des logements,

- Un appel à candidature devra être lancé dans les plus brefs délais afin de trouver des porteurs de projet pour le salon de coiffure et la boulangerie.

Par ailleurs, M LE MAIRE informe le conseil municipal que NEOTOA accepte de réaliser les cellules commerciales si le conseil municipal se porte garant des paiements des loyers dans le cas où les cellules commerciales venaient à être vacantes selon les conditions exposées ci-dessous :

Boulangerie 140m² :

- Loyer de 14 940€HT la 1ère année avec évolution du loyer +1,8%/an. Au bout de la 10ème année, un déplafonnement du loyer de + 10% sera appliqué pour cette année-là,
- Frais de gestion à hauteur de 4% du loyer,
- Taxe foncière refacturé au réel,
- 2 500€ pour la mise en place du bail à charge du preneur (commerçant ou commune si vacant) + Honoraires de commercialisation 2 520€HT/bail (commerçant ou commune),
- Garantie de paiement des loyers si la cellule venait à être vacante à partir de la livraison du programme pendant 20 ans,
- Pas de frais de notaire et d'agence.

Salon de coiffure 52m² :

- Loyer de 5 640€HT la 1ère année avec évolution du loyer +1,8%/an. Au bout de la 10ème année, un déplafonnement du loyer de + 10% sera appliqué pour cette année-là,
- Frais de gestion à hauteur de 4% du loyer,
- Taxe foncière refacturé au réel,
- 1 250€ pour la mise en place du bail à charge du preneur (commerçant ou commune si vacant) + Honoraires de commercialisation 864€HT/bail (commerçant ou commune),
- Garantie de paiement des loyers si la cellule venait à être vacante à partir de la livraison du programme pendant 20 ans,
- Pas de frais de notaire et d'agence.

Par ailleurs les cellules commerciales seront livrées BRUT (hors d'eau/hors d'air). Les travaux d'aménagement intérieur sont à la charge du preneur.

M MOIRE indique qu'il s'opposera à ce projet car il déplore sa conception par NEOTOA. L'accessibilité lui paraît inadaptée. Il aurait dû faire mieux notamment pour rendre l'accès à l'étage accessible aux personnes à mobilité réduite.

M LE MAIRE rappelle qu'un accès PMR à l'étage aurait nécessité un ascenseur ce qui n'aurait rendu le projet économique non viable. Une rampe n'est techniquement pas faisable.

Monsieur VITEL indique qu'il s'opposera à ce projet en raison de sa crainte concernant la viabilité économique du projet de boulangerie. Il craint la cellule vide. Cependant il indique qu'il est favorable au reste du projet même si ça version initiale avait sa préférence.

M LE MAIRE précise que les ambulants sont à présent bien installés, leurs clientèles est fidèle. Il s'agit aux habitants de jouer le jeu et de faire fonctionner au maximum le commerce local.

M VITEL craint que les habitants ait pris l'habitude de ne pas avoir de boulangerie et se soit organisé autrement.

M LE MAIRE indique que rien n'est jamais sure, cependant, il pense que c'est le meilleur moment de se lancer dans ce projet et que le risque est limité.

08

M PASEK précise que la CCI considère le projet viable sous réserve d'un accompagnement dans l'installation. Par ailleurs c'est un projet de moyen terme (2 ans) cela laisse le temps à la ZAC de se développer.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, 12 voix POUR, 2 voix CONTRE (M MOIRE et M VITEL) 1 abstention (Mme GUILLEMAUT) :

- **Approuve** le projet présenté sous les réserves suivantes :
 - Une rencontre devra avoir lieu avec les riverains et le maître d'œuvre et NEOTOA, avant le dépôt du permis de construire afin d'y évoquer l'aménagement paysager, les couleurs, les matériaux, le vis-à-vis etc...
 - Dans le cadre de la viabilisation du projet, le raccordement à l'assainissement collectif de Monsieur TREMORIN, sis rue de BROU, devra être étudié tout comme le raccordement du riverain disposant d'une pompe de relevage.
 - Les personnes âgées devront être prioritaires dans l'affectation des logements,
 - Un appel à candidature devra être lancé dans les plus brefs délais afin de trouver des porteurs de projet pour le salon de coiffure et la boulangerie,
- **Garantie** la prise en charges loyers durant 20 dans le cas où les cellules commercial venaient à être vacantes selon les conditions présentées.

INFORMATIONS DIVERSES :

COMMERCES :

Marché/Food-truck :

M LE MAIRE informe le conseil municipal de l'installation de deux nouveaux ambulants :

Le lundi : un crêpier

Le mardi : spécialité culinaire du nord : « *La cabane du Ch'ti* ».

Local commercial :

M VITEL souhaite avoir des informations sur le projet de reprise du local de l'ancienne boulangerie.

M LE MAIRE indique que le projet de crèche initié a été abandonné. Cependant un nouveau porteur de projet s'est fait connaître et travail à l'installation d'un projet d'accueil de jeune enfant : une MAM. Ce projet accueillerait 4 assistantes maternelles.

DEVIS SIGNES :

09

- Entreprise : R2S
Objet : Intervention suite contrôle
Montant : 217.12€ TTC

- Entreprise : R2S
Objet : Remplacement filtre alarme
Montant : 497.89€

- Entreprise : BDR
Objet : Piquetage chicane le moulin
Montant : 552.00€

- Entreprise : DELATOUCHE
Objet : Pose d'une clôture et d'un portail à l'atelier municipal
Montant : 10906.50€

- Entreprise : SARL FERRET
Objet : Dépannage éclairage salle du conseil
Montant : 424.14€

- Entreprise : LA NEF DES FOUS
Objet : Livres
Montant : 99.05€

- Entreprise : SARL GASNIER
Objet : Cocktail d'accueil

Montant : 600.00€

10

La date du prochain conseil municipal est fixée au 12 février 2025 à 20h00.

Fin du conseil municipal 21h15.

M/Mme

M BOURNONVILLE

Secrétaire de séance

Maire

Le

Le