



Les Touches

**COMMUNE DES TOUCHES
PROCES- VERBAL
REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 5 FEVRIER 2021

Le vendredi 5 février 2021 à **20h00**, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni salle polyvalente aux Touches, sous la présidence de madame Laurence GUILLEMIN, Maire de la commune DES TOUCHES.

Présents : Laurence GUILLEMIN, Stanislas BOMME, Floranne DAUFFY, Bruno VEYRAND, Maryse LASQUELLEC, Frédéric BOUCAULT, Martine BARON, Patrick CHOUPIN, Anthony DOURNEAU, Hugues GEFFRAY, Aurélien LEDUC, Maryse LEDUC, Aurore MICHEL, Marie RAVASSARD, Catherine SCHEFFER, Marina AUBRY, Corinne BOMME, Jean-Michel ROGER, Thierry VITRE.

Absents excusés : //

Nombre de membres en exercice : 19

Secrétaire de séance : Marie RAVASSARD

Date de convocation : 1^{er} décembre 2021

Date d'affichage : 1^{er} décembre 2021

OBJET : Adoption du Procès-verbal du Conseil Municipal du 18 décembre 2020

Vote : Pour : 19 – Contre : 0 - Abstentions : 0

Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, un Procès-verbal faisant état des délibérations prises pendant le Conseil Municipal, doit être dressé.

Suite à la tenue du Conseil réuni en séance le 18 décembre 2020 et sur proposition de Madame le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **Approuve** le Procès- Verbal du Conseil Municipal du 18 décembre 2020

OBJET : ILOT LEBOT – Bail à réhabilitation par SOLIHA et demande de subventions

Vote : Pour : 15 – Contre : 0 - Abstentions : 4 (Marina AUBRY, Corinne BOMME, Jean-Michel ROGER, Thierry VITRE)

M. Stanislas BOMME, Adjoint aux bâtiments rappelle au Conseil municipal que :

- par délibération en date du 01/03/2019, le Conseil municipal a acté à l'unanimité le lancement d'une étude de faisabilité par SOLIHA pour les sites sis Rue du Maquis (Ilot Lebot) afin de préciser l'éventuelle réhabilitation des bâtiments en logements sociaux.
- par délibération du 27/09/2019, le Conseil municipal a validé la conclusion d'un bail à réhabilitation avec SOLIHA pour la construction de 3 logements sociaux dont deux en rez-de-chaussée, destinés prioritairement à des personnes âgées.

La délibération du 27/09/2019 précise que la signature du bail interviendra dans les conditions suivantes une fois la phase de conception du projet suffisamment avancée (phase APD).

- durée du bail à réhabilitation : 43 ans
- clauses suspensives du bail : obtention par SOLIHA de financements ANAH, FAP, Région, prêt CDC
- redevance annuelle : 1€ au bénéfice de la commune
- Gestion locative assurée par SOLIHA durant toute la durée du bail
- la commune dispose d'un droit (optionnel) de réservation des logements
- A l'issue du bail, le bien remis à neuf par SOLIHA, revient à la commune
- Travaux à la charge de SOLIHA, estimés à la somme de 412 031€ HT
- Coût global de l'opération (compris honoraires, frais d'actes notariés, frais de branchement), estimés à la somme de 548 638 € TTC
- Subvention de la commune, estimée à 52 000€ (dont 30% pouvant être pris en charge par le Département)

La phase études étant désormais terminée, SOLIHA confirme l'intérêt du programme tout en alertant de l'évolution des coûts des travaux de réhabilitation compte tenu de la dégradation du bâtiment depuis l'étude initiale, des contraintes techniques et diagnostics nécessaires.

En parallèle, des financements complémentaires peuvent être sollicités auprès du Conseil Départemental dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour lequel la commune des Touches a été retenue en novembre 2020. A cette fin, une fiche-action relative à l'îlot Lebot sera ajoutée au Plan Guide en cours d'élaboration

L'évolution du plan de financement du projet s'établit comme suit :

Pour SOLIHA :

DEPENSES (TTC)			RECETTES		
Objet	Pré-estimation 2019	Estimation phase APD 2021	Financier	Pré-estimation 2019	Estimation phase APD 2021
Travaux	548 638 €	687 000 €	ANAH	173 000 €	71 000€
Etudes			Fondation Abbé	54 000 €	0€
Divers			Pierre	140 000 €	200 000€
			Région Pays de Loire	9 030 €	30 000€
			CCEG	120 000 €	234 000€
			Prêt bancaire SOLIHA	638 €	0 €
			Fonds propre SOLIHA		0 €
			Subvention communale	52 000 €	152 000€
TOTAL	548 638 €	687 000€	TOTAL	548 638 €	687 000€

Pour la COMMUNE :

DEPENSES (TTC)			RECETTES		
Objet	Pré-estimation 2019	Estimation phase APD 2021	Financier	Pré-estimation 2019	Estimation phase APD 2021
Rachat du bien à la CCEG	134 489 €	134 489 €	Subvention Conseil départemental pour portage foncier	40 000 € (30%)	63 855 € (50%)
Subvention communale à SOLIHA	52 000 €	152 000 €	Subvention AML Cœur de bourg	0 €	76 000 € (50%)
TOTAL	186 489	286 489 €	TOTAL	40 000€	139 855 €
Reste à charge pour la commune*				146 489 €	146 634 €

*avec maintien du bâti dans le patrimoine communal et récupération du bien remis à neuf à l'issue du bail à réhabilitation.

Compte rendu des débats :

Marie RAVASSARD : Qu'est ce qui explique la baisse de certaines subventions à SOLIHA (ex : ANAH) ?

Laurence GUILLEMIN : Les logements sociaux sont catégorisés en catégorie sociale ou très sociale, en fonction des revenus des personnes pouvant y avoir droit. Après réflexion et au regard des demandes de logements en cours sur la commune des Touches, il apparaît que peu de personnes entrent dans la catégorie très sociale et qu'un logement classé en social peut librement être attribué à un locataire classé en très social.

Aussi, le choix a été fait de ne proposer que des logements en catégorie sociale, ce qui a eu pour incidence de modifier certains financements du projet (ex : ANAH, Fondation Abbé Pierre,...).

Laurence GUILLEMIN précise par ailleurs que les autres bailleurs sociaux présents sur la commune proposent des logements en catégorié très sociale.

Catherine SCHEFFER : pourquoi la participation de la commune passe de 52 000€ à 152 000€ ?

Laurence GUILLEMIN : le plan de financement de SOLIHA est calculé sur la base du coût estimé des travaux (montant ayant évolué à la hausse) moins les aides allouées à SOLIHA. Le solde étant financé par une subvention communale (subvention d'équilibre).

L'augmentation de cette subvention à la charge de la commune a été une mauvaise surprise qui a heureusement été contrebalancée par l'ouverture de nouvelles subventions départementales. Au final, le reste à charge de la commune reste équivalent.

Monsieur Stanislas BOMME, propose aux membres du Conseil de confirmer le principe de signature d'un bail à réhabilitation, de valider le plan de financement ci-dessus et de solliciter les subventions pré-citées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **Confirme** le projet de réhabilitation de la maison située au 2-4 rue du Maquis pour y créer des logements locatifs sociaux, à destination des ménages à faible ressource.
- **Valide** – *compte tenu d'une décision favorable du Directoire de la foncière BLI en date du 1er juillet 2019* - le démarrage de la phase conception de l'opération
- **Valide** la signature d'un bail à réhabilitation sous conditions suspensives après avancement suffisant du projet (stade Avant-Projet Définitif). Ce bail à réhabilitation précisera :
 - La durée du bail : envisagée sur 43 ans
 - Les clauses suspensives du bail : en lien avec l'obtention des financements ANAH, FAP, Région, prêt CDC
 - La redevance du bail : fixée à 1 € par an, à régler en une seule fois par SOLIHA BLI à la commune, à la signature du bail

- Les attributions des logements : droit (optionnel) de réservations par les financeurs
 - La fin de bail : état du bien et sort des occupants en fin de bail
 - Autres spécificités propres au projet
- **Valide** qu'en cas de décision unilatérale d'arrêt de l'opération par la collectivité avant la réitération de l'acte authentique de bail à réhabilitation, les frais engagés par SOLIHA BLI Pays de la Loire seront à la charge de la collectivité (notaire, étude, réseau, travaux...).
- **Approuve** les demandes de financement assurées par SOLIHA BLI, après avancement suffisant du projet (stade Avant-Projet Définitif). Etant entendu que, la collectivité s'engage dans ce cadre :
- A assumer la garantie d'emprunt du prêt CDC
 - A provisionner pour assumer les frais liés :
 - aux surcoûts liés directement à une spécificité et/ou exigence programmatique posée par la collectivité
 - à la signature d'actes complémentaires en lien avec une mixité programmatique sur le site
 - A participer à hauteur de **152 000 €** pour contribuer à l'équilibre du projet : cette subvention sera versée à SOLIHA BLI Pays de la Loire au démarrage des travaux.
 - A délibérer en Conseil Municipal sur toutes demandes de subventions formulées par SOLIHA BLI pour participer de l'équilibre d'investissement
- **Adopte** le plan prévisionnel de financement exposé ci-dessus
- **Autorise** Madame le Maire à solliciter des subventions au titre de l'AMI Cœur de Bourg/Cœur de Ville
- **Autorise** Madame le Maire à signer tout document relatif à ce projet

OBJET – AFFAIRES FONCIERES – Ventes de terrains et bâtiment Le Mont-Juillet – délibération de principe

Vote : Pour : 19 – Contre : 0 - Abstentions : 0

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 26/05/2020 attribuant délégation à Mme le Maire pour l'exercice du Droit de Préemption.

Vu la vente de la parcelle cadastrée YK0095, sise au Mont Juillet.

Vu l'exercice du droit de préemption par la commune en date du 18/12/2020.

Considérant que l'exercice du droit de préemption ne peut intervenir que sur la totalité des parcelles concernées.

Considérant que l'exercice du Droit de Préemption de la commune sur la parcelle YK0095 a pour objectif d'agrandir le parc du Mont-Juillet et de permettre l'aménagement du pourtour de la Carrière.

Considérant que la partie bâtie de la parcelle YK0095 n'est pas utile au projet mentionné ci-dessus et qu'il convient de le mettre en vente.

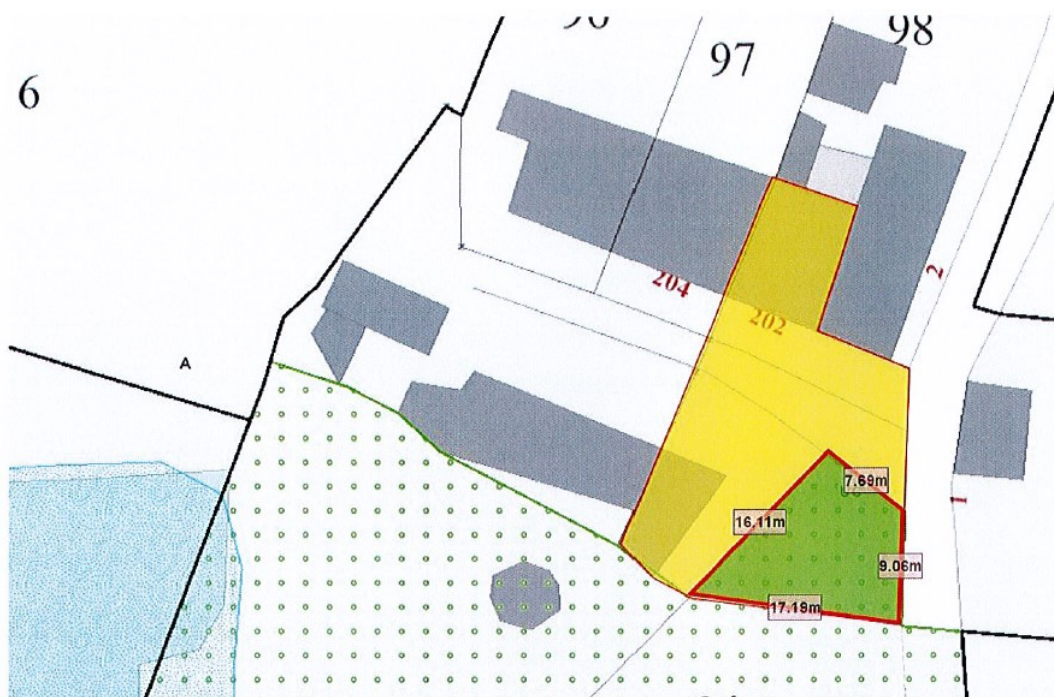
Considérant le droit de priorité de l'acquéreur initialement positionné sur la parcelle et la confirmation de son intérêt pour la partie bâtie.

Considérant la nécessité d'harmoniser le découpage parcellaire du site du Mont-Juillet et de la propriété vendue.

Madame Laurence GUILLEMIN rappelle au Conseil municipal le plan du secteur objet du droit de Prémption (parcelle YK 95 – en jaune ci-dessous)



Elle présente ensuite le périmètre envisagé de cession du bien bâti et terrain associé (parcelles YK95 et YK94).



Elle précise que la cession porterait sur les éléments suivants :

- Parcelle YK95 (en jaune) : environ 350 m² dont un logement et un abris de jardin
- Parcelle YK94 (en vert) environ 140m²
- Prix envisagé : 72 500 € (pour mémoire, proposition d'acquisition globale de la parcelle au prix de 80 000€ net vendeur.)
- L'estimation du service France Domaine et le bornage réalisé par un géomètre-expert préciseront ces données.

Mme GUILLEMIN précise que cette vente fera l'objet d'une prochaine délibération qui déterminera les données définitives.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **Valide** le principe de la vente des parcelles visées ci-dessus, dans les conditions précitées (sous réserve des précisions surfaciques à venir)
- **Autorise** Madame le maire à signer une promesse de vente avec les futurs acquéreurs

OBJET : ALSH – CREATION DE DEUX EMPLOIS SAISONNIERS (Vacataires)

Vote : Pour : 19 – Contre : 0 - Abstentions : 0

Considérant que les Collectivités territoriales peuvent recruter des agents saisonniers « vacataires » pour occuper un emploi non permanent, en dehors de toute considération de volume horaire, bénéficiant d'une rémunération attachée à la vacation (journée/nuit d'accompagnement) et effectuant une tâche précise et déterminée dans le temps,

Considérant que dans le cadre de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement des TOUCHES, deux mini-camps sont organisés en juillet 2021 et qu'il convient de recruter deux animateurs accompagnateurs,

Considérant que les « Vacataires » recrutés devront avoir nécessairement le diplôme suivant : BAFA

Considérant que les interventions seront précédées d'un Contrat d'Engagement et que les « Vacataires » seront payés mensuellement à terme échu, en fonction du nombre d'actes (journée/nuit d'accompagnement) réalisés.

Mme Floranne DAUFFY, Conseillère déléguée à l'enfance-jeunesse propose au Conseil municipal de recruter deux Animateurs « vacataires » pour les deux mini-camps 2021.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **Décide** de recruter, pour l'organisation de deux minis-camps, deux animateurs « vacataires » pour les périodes suivantes.
 - deux jours de préparation courant juin 2021
 - du 15 au 17 juillet 2021
 - du 19 au 23 juillet 2021
- **Précise** que les modalités de rémunération sont précisées par délibération n° 150505-07 du 05 mai 2015
- **Précise** que les crédits nécessaires à ces recrutements seront prévus au Budget principal 2021
- **Autorise** Madame le Maire, à signer le Contrat d'Engagement avec chacun des vacataires.

Informations Communauté de Communes Erdre et Gesvres

- Conseil communautaire : points ayant fait l'objet de délibérations (Bruno VEYRAND)
1/Présentation par le Département du planning d'installation de la Fibre sur le territoire. 80% de la commune des Touches sera raccordée en 2024, 20% avant cette échéance.
Dans le bourg, la fibre passera dans des fourreaux préexistants, dans les campagnes, le réseau sera aérien.
Les zones d'activités (Pancarte 2 et La belle) sont déjà raccordées.

2/PLUi – La modification n°1 a été adoptée, sans impact pour la commune des Touches.

3/Attribution d'une subvention exceptionnelle de fonctionnement au Cinéma d'Héric en raison de la crise sanitaire
- Commission accessibilité (Martine BARON)
Présentation des projets 2021 : programme d'aides pour les personnes sourdes et malentendantes, mise en place de l'application « accès libre », organisation de la semaine de l'accessibilité début avril, ...
- Compte-rendu des réunions de la CCEG aux conseillers municipaux :
Les référents Touchois dans les commissions CCEG peuvent faire un mail aux membres du Conseil municipal en reprenant de façon succincte les différents points abordés. La transmission systématique de tous les Comptes-rendus n'est pas la façon la plus optimale de transmettre les informations.
- Conseil d'exploitation service prévention et gestion des déchets (Aurélien LEDUC) :
Présentation du principe d'aménagement de la déchetterie de Nort sur Erdre, de la société qui gère les hauts de quais, des impacts du vandalisme dans les déchetteries et des dépôts sauvages, etc ...

Informations diverses

- Décisions du Maires prises en vertu d'une délégation du Conseil municipal :
1/Travaux Mairie : Avenants :
 - Lot n° 2 Déconstruction / Gros-œuvre : - 8 255.21 € HT (mise en œuvre simplifiée des renforts du solivage)
 - Lot n°5 couverture ardoise / zinguerie : + 983.26 € HT (sorties de toitures complémentaires)
 - Lot n°4 charpente bois : + 2 466.31 € HT (ossature bois en lieu et place des anciens portails de l'annexe)
2/Lancement du Marché pour les Travaux CVC Salle Polyvalente
- Mise en œuvre de la dématérialisation de l'envoi des convocations par la plateforme I-DelibRE.
Quelques conseillers n'ont pas réussi à accéder à la plateforme. Pour le prochain conseil, 2 mails seront transmis dont un permettant un lien direct vers la plateforme.
- Mise en place de Office 365 :
La Mairie a acheté les licences Offices 365 qui facilitera de créer des partages de documents et l'organisation de réunions en visio via TEAMS.

- Demande de l'envoi préalable d'une note de synthèse aux conseillers (Corinne BOMME) :
Il est précisé que la note de synthèse n'est pas obligatoire dans les communes de moins de 3 500 habitants et qu'il est techniquement difficile pour la Directrice Générale des Services de pouvoir anticiper les délibérations plusieurs jours à l'avance.
- Logement communal situé au-dessus du commerce est-il loué ? (Jean-Michel ROGER)
Laurence GUILLEMIN précise que le logement a été séparé du commerce depuis 2014 et qu'il est loué à un particulier depuis l'été dernier.
- Quel est le bail conclu avec le commerce Touches et Terres ? (Jean-Michel ROGER)
Laurence GUILLEMIN précise que le fonds de commerce a fait l'objet d'un transfert entre l'ancienne gérante et les nouveaux. Le bail locatif étant accessoire au fonds de commerce, le transfert de ce dernier emporte obligatoirement transfert du bail.
Pour faciliter les opérations comptables auprès de la trésorerie, un bail sera prochainement établi entre la commune et les nouveaux locataires.
- Où en est la vaccination des résidents de l'EPAHD ? (Laurence GUILLEMIN)
Jean-Michel ROGER précise que 90% des résidents et 30% des professionnels ont été vaccinés. La 2^e vaccination est prévue mi-février.
A ce jour aucun résident n'a été testé positif.

Clôture de la séance à 21h45

Aubry M.

Baron M.

Bomme C.

Bomme S.

Boucault F.

Choupin P.

Dauffy F

Dourneau A.

Geffray H.

Guillemine L.

Lasquelléc M.

Leduc A.

Leduc M.

Michel A.

Ravassard M.

Roger J-M.

Scheffer M.

Veyrand B.

Vitre T.