

SEANCE DU MARDI 29 JANVIER 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-neuf janvier à vingt heures à Guignen, le Conseil municipal de Guignen dûment convoqué le vingt deux janvier, s'est réuni en conseil municipal à la salle du Conseil Municipal en mairie de Guignen, sous la présidence de Madame Evelyne LEFEUVRE, Maire.

Étaient présents :

1. Mme LEFEUVRE Evelyne
2. Mme RABASSI Patricia
3. M SZOT Jean
4. M. BILLY Nicolas
- 5.
6. Mme MAHE Michèle
7. M. MONNIER Pascal
8. Mme UGUET Françoise
9. Mme GAULTIER Paule
10. M CHAPIN Gérard
11. Mme NOBLET Jeanine
- 12.
13. M LEBOURG Patrick
14. M LERAY Loic
15. M GUILLOUX Michel
16. Mme CORVAISIER Colette
17. M. CHOUAN Yvonnick
18. M CHEREL Philippe
- 19.
20. Mme LUC Nelly
21. Mme FOUILLEN Sandrine
22. M AOUALI Farid
23. Mme CHOUAN Lucie

Absents, (Lionel NIGEN donne pouvoir à Nicolas BILLY) ;(Joel GARCIA donne pouvoir à Farid AOUALI), Didier COUERY

Secrétaire de séance : Michel GUILLOUX

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

QUORUM : 12

Présents : 20

Votants : 22

Mme Le Maire remercie l'ensemble des élus présents, fait l'appel des élus présents, excuse les absents, vérifie le quorum avant de débiter la séance.

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer valablement en application des dispositions de l'article L2121-17 du CGCT.

PREAMBULE

Mme Le Maire remercie l'ensemble des élus présents, fait l'appel des élus présents, excuse les absents, vérifie le quorum avant de débiter la séance.

INSTITUTION ET VIE POLITIQUE

SECRETARIAT DE SEANCE

Mme le Maire après avoir rappelé l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), qui précise qu'il convient de nommer un ou plusieurs de ses membres au début de chacune des séances pour remplir les fonctions de secrétaire, propose de désigner M Michel GUILLOUX, en qualité de secrétaire de séance.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité :

DESIGNE M Michel GUILLOUX en qualité de secrétaire de séance.

24 01 01 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Mme le Maire rappelle :

L'article L.2121-10 du (CGCT) qui précise que toute convocation doit être faite par le Maire et indiquer les questions portées à l'ordre du jour qui doit être mentionnée au registre des délibérations.

L'article L. 2121-12 du CGCT qui indique que dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal. Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs. En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le maire sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc. Le maire en rend compte dès l'ouverture de la séance au conseil municipal qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

L'ordre du jour proposé est donc le suivant :

INSTITUTION ET VIE POLITIQUE

Secrétariat de séance

Adoption de l'ordre du jour

Approbation du précédent procès-verbal

Décisions prises par Mme Le Maire

AMENAGEMENT URBAIN

Déclaration d'intention d'aliéner

FINANCES LOCALES – MARCHES PUBLICS

Rapport d'orientations budgétaires 2024

RESSOURCES HUMAINES

Coût horaire pour la main d'œuvre communale

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité,

APPROUVE l'ordre du jour ci-dessus.

24 01 02 APPROBATION DU PRÉCÉDENT PROCÈS-VERBAL

Mme le Maire propose d'approuver le procès-verbal du conseil municipal du lundi 19 décembre 2023.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité :

APPROUVE le procès-verbal présenté ci-dessus afin qu'il soit intégré au registre des délibérations.

24 01 03 DÉCISIONS PRISES PAR MME LE MAIRE

A) Déclaration d'intention d'aliéner : Mme le Maire précise n'avoir pris aucune décision sur les autorisations à exercer le droit de préemption urbain, selon la délibération n°01.20.19 du 27/01/2020, depuis le dernier conseil municipal

B) Engagement de dépenses : Mme Le Maire informe avoir signé 1 devis dans le cadre de la préparation, l'exécution et le règlement des marchés de travaux, de fournitures, et de services pour un montant de 4 000 à 20 000 euros HT selon la délibération n°09.20.100 du 21/09/2020 pour la période du 19 décembre 2023 au 29 janvier 2024 :

BUDGET COMMUNE

ENTREPRISE	OBJET	MONTANT H.T.	MONTANT T.T.C.
HINGAND	Acquisition 4 cases Columbarium- Cimetière	5 541.67 €	6 650.00 €
OBYO	Acquisition laveuse - Nettoyage sol Complexe sportif	6 940.63 €	8 328.76 €

C) Virement de crédits - Fongibilité des crédits

Mme Le Maire indique aucun virement de crédits a été nécessaire au titre de la fongibilité des crédits autorisée par l'application de la nomenclature comptable M57 depuis le 1^{er} janvier 2023, depuis le dernier Conseil Municipal :

AMENAGEMENT URBAIN

24 01 04 DECLARATIONS D'INTENTIONS D'ALIENER

Mme le Maire donne lecture du rapport suivant :

Vu le code de l'urbanisme (et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1),

Vu la délibération n°01.20.19 du conseil municipal du 27/01/2020 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Guignen,

Vu les déclarations d'intentions d'aliéner, reçues depuis le dernier Conseil Municipal concernant des parcelles comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2020,

VU les avis favorables à la non préemption de la commission d'urbanisme en date du 18 janvier 2024.

Il est proposé de renoncer à l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles suivantes :

DIA 2023 2024			Propriétaire	Prix de vente hors frais	Adresse du bien	Parcelle		Nature	Superficie M2
N°	Date Réception	Notaire				Section	N°		
26	14/12/2023	Me DE POULPIQUET G 5 Rue Madeleine Brès GUICHEN	TEXIER Francis 3 La Roche Blanche GUIGNEN	115 000 €	22 Rue Gicquel	AB	16	Bâti sur terrain propre	157
01	09/01/2024	Me BRANELLEC O 5 Rue Madeleine Brès GUICHEN	SOUQUET Noël et Carole 6 Rue de Chateaubriand SAINT GILDAS LE GUILDO	272 000 €	17 Rue du Couvent	AB	573 574		152
02	09/01/2024		ABALAIN Erwann 7 Rue des Violettes GUIGNEN	200 000 €	7 Rue des Violettes	XH	235		544

LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité,

RENONCE à l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles susnommées ;

CHARGE Mme le Maire de transmettre la présente délibération aux études notariales concernées.

AUTORISE Mme le Maire à signer toutes pièces utiles relatives à cette affaire.

FINANCES LOCALES

24 01 05 DEBAT ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024

Mme Le Maire informe le Conseil municipal que l'article L 2312-1 du CGCT prévoit que « le budget de la Commune est proposé par le maire et voté par le Conseil Municipal », ce dernier donnant, en la circonstance, le consentement des contribuables qu'il représente. L'élaboration du budget doit se faire dans le respect des objectifs et des priorités de la politique municipale, d'où l'intérêt et l'importance du débat préalable d'orientations budgétaires.

Par ailleurs, dans les communes de 3 500 habitants et plus, il est obligatoire de procéder au Débat d'Orientations Budgétaires : « un débat a lieu au Conseil Municipal sur les orientations générales du budget de l'exercice ainsi que sur les engagements pluriannuels envisagés et sur l'évolution et les caractéristiques de l'endettement de la Commune, dans un délai de dix semaine précédant l'examen de celui-ci et dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L. 2121-8. »

Le vote du budget sera proposé au Conseil Municipal du Lundi 25 mars 2024.

A partir des orientations ainsi arrêtées, la municipalité peut ensuite préparer le document budgétaire pour l'exercice à venir sans être toutefois tenue par les orientations délibérées, le maire restant libre du contenu du futur budget primitif qu'il proposera au vote du Conseil Municipal. En effet, le débat d'orientation budgétaire ne s'assimile pas à une décision.

Après la présentation du Directeur Général des Services du document joint à la présente délibération, Mme le Maire invitera les conseillers à débattre.

LE CONSEIL MUNICIPAL, PREND ACTE de la tenue du débat d'orientation budgétaire.

RESSOURCES HUMAINES

24 01 06 COUT HORAIRE POUR LA MAIN D'ŒUVRE COMMUNALE

Madame Le Maire rappelle que le conseil Municipal revoit annuellement le coût horaire de la main d'œuvre communale pour les travaux en régie (services techniques). Il évolue en fonction de l'évolution du fonctionnement des services. C'est ainsi que le prix de 24,70 € pour 2022 a été calculé à 25,06 € au titre de 2023.

Depuis le 1^{er} janvier 2023 Il a été décidé de prendre en compte le coût du matériel et des charges attenantes, soit un prix forfaitaire de 5 €. Il est proposé de réévaluer le cout à 27.63 € au titre de 2024 et d'intégrer le prix forfaitaire de 5 €, soit un prix de 32.63 €

LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité,

FIXE à 32,63 € à compter du 01/01/2024, le coût horaire de la main d'œuvre communale

AUTORISE Mme le Maire à prendre toute décision concernant l'exécution ou le règlement de cette affaire.

QUESTIONS DIVERSES

BRETELLIERES BIS - APPEL A PROJET POUR UN PROGRAMME IMMOBILIER SELECTION DU CANDIDAT

Mme le Maire donne lecture du rapport suivant :

La commune de Guignen a initié dès 2018, les études pré-opérationnelles du secteur des Bretellières qu'elle a intégré dans son PLU, lors d'une révision en janvier 2020, avant de réaliser une première opération de construction d'un local commercial, à savoir une boulangerie.

Il a été décidé de lancer en septembre 2022, une 2^{de} opération qui vient à la fois structurer l'armature urbaine de cette entrée de bourg, et apporter une offre nouvelle de logements et d'implantation commerciale.

Pour ce faire, il a été décidé d'être accompagné par Terre & Toit en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, pour lancer un appel à projet sur un programme immobilier de l'îlot n°2 du secteur des Bretellières Bis.

Le projet arrêté consiste en la réalisation de 36 logements dont 10% en locatif PLUS PLAI (soit 4 logements dits sociaux) ainsi que des cellules commerciales en RDC en façade de la rue Jean Saint-Amadour.

A l'issue de la consultation, aucune réponse n'a été reçue dans les délais impartis et deux réponses ont été reçues suite à un questionnaire transmis à l'ensemble des candidats ayant retiré une offre, sans avoir remis d'offres.

La coop de construction fait partie des 2 seuls aménageurs ayant répondu aux questionnements et le bureau municipal a décidé de le recevoir seul en audition, le 19 septembre 2023.

La société Coop de Construction a remis une première proposition de 40 logements en accession PSLA et ou LIBRE pour une surface habitable de 2366 m² avec un prix de vente moyen HT 2803 € du m² et 5 cellules commerciales équivalent à 250 m² de surface commerciale en rdc, avec 80 places pour le logement, dont 2 places par logement.

Le dispositif PSLA à vocation à aider les ménages modestes à acquérir une résidence principale. Ce sont des opérations avec une TVA à taux réduit, exonérées de taxe foncière pendant 15 ans et bénéficiant de frais de notaire réduits. Chaque accédant doit s'engager en contrepartie à habiter le logement sur une durée de 10 ans d'occupation.

La coop de construction propose une offre de commercialisation mixte moyennant une charge foncière de 274 010 € HT pour 40 logements (mixte libre-PSLA ou 100% PSLA, pour 88 places de parking).

La Coop de Construction a actualisé cette offre pour les prix de vente du PSLA tenant compte de l'indexation 2024 : 3 007 € TTC / m² SHAB (précédemment 2 990 € TTC). Donc 2 propositions :

- La Coop est prête à accepter un plafond de 30 logements en PSLA (soit 1776 m²) sur les 40 logements sans contrepartie. C'est-à-dire que la vente du terrain sera conditionnée à la seule condition suspensive de l'obtention du PC
- La Coop est prête à accepter un plafond de 20 logements en PSLA (soit 1 216 m²) sur les 40 logements, mais à la condition suspensive de la vente d'une pré-commercialisation des 20 logements libres à 3 425 € TTC/m². Autrement dit, la vente du terrain sera conditionnée à l'obtention du PC + la signature des 20 contrats de réservations des logements en accession libre avec une condition suspensive de pré-commercialisation des 20 logements en accession libre sur 12 mois,

La vente rapporterait 274 010 € HT (301 411 € TTC : TVA 10%), avec versement d'une TA estimé à environ 68 000 € sur la base du programme développé par la Coop.

Si cette proposition recueille un avis favorable, il pourra être envisagé la signature d'une promesse de vente

L'offre est valable jusqu'au 31 janvier 2024.

Le bureau est défavorable à la signature de la promesse de vente pour les raisons suivantes :

- Perte de recettes liée à la taxe foncière, alors que les acquisitions dit libres sont exonérés sur 2 ans.
- Souhait de pouvoir « plafonner » le nombre de logements en PSLA, ce qui n'est pas proposé à ce jour
- Attendre l'implantation du centre commercial LECLERC avant toute prise de décision sur ce secteur.

Le bureau souhaite que le Conseil Municipal se positionne à son tour sur cette offre en ayant connaissance des questionnements et de la position du bureau municipal.

Le Conseil Municipal dans son ensemble émet également un avis défavorable.

INFORMATIONS DIVERSES

Madame Le Maire informe le conseil Municipal des informations suivantes :

AFFAIRE ALLAIN/COMMUNE DOSSIER LECLERC : Mme Le Maire précise que les conclusions de l'audience du tribunal administratif de Nantes du 18 janvier 2024 seront connues sur le mois de février.

CARTE SCOLAIRE DU PREMIER DEGRE Mme Le Maire informe le Conseil Municipal de la décision du directeur académique des services de l'éducation nationale de procéder à la fermeture d'une classe au sein de l'école publique Aimé BAILLEUL à la rentrée de septembre 2024.

PORTES OUVERTES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES Mme Le Maire remercie les membres du conseil Municipal qui se sont portés volontaires pour accompagner la journée Portes ouvertes des établissements scolaires du **Vendredi 2 février 2024**

VŒUX DU MAIRE. Mme Le Maire remercie les Conseillers Municipaux qui étaient présent à ses cotés pour la cérémonie des Voeux et non excusés.

REUNIONS 2024 Mme Le Maire rappelle les prochaines réunions, à savoir :

Conseil Municipal Mardi 20 Février 2024

Lundi 25 Mars 2024

Lundi 22 avril 2024

Etude de centralité Lundi 12 février 2024

ELECTIONS EUROPEENNES Mme Le Maire rappelle que les élections au Parlement européen auront lieu le dimanche 9 juin 2024 et invite chacun à s'organiser pour être présent sur cette journée.

Madame Le Maire conclue la séance à 23 h 15

Guignen, le 29 Janvier 2024

Fin du Conseil à 23 h 15

Le Maire

Evelyne LEFEUVRE

