

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 SEPTEMBRE 2024

Nombre de conseillers :

En exercice : 19

Présents : 15

Votants : 16

Date de convocation : 18/09/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 24 septembre à 19 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle Cesny-Les-Sources, légalement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, en nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes de Cesny-Bois-Halbout, sous la présidence de Monsieur VANRYCKEGHEM Jean, Maire.

Étaient présents : Damien CARREY, Mélanie CHANU, Patricia COMPERE, Marie-Line DANDOIS, Valérie FOUREY, Jacques LEGROS, Jean-Charles MARIE, Antoine MARTEL, Isabelle ONRAED, Louis QUIRIE, Daniel SIMON, Jean VANRYCKEGHEM, Béatrice VILEY, Bernard VIVET.

Absents excusés : Noële BREARD, Christine HUBERT-BENDZYK, Jean-Christophe LETAVERNIER, Géraldine PERRIN donnant pouvoir à Jean VANRYCKEGHEM.

Madame Isabelle ONRAED a été élue secrétaire de séance.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 17 SEPTEMBRE 2024

Le procès-verbal de séance du Conseil Municipal du 17 septembre 2024 a été envoyé pour lecture à chaque conseiller et il est demandé s'il y a des observations sur la rédaction de ce procès-verbal.

Le Conseil municipal adopte, à l'unanimité des votants, le procès-verbal du 17 septembre 2024.

DEVENIR DE LA BOULANGERIE 1 RUE DE LA VERDIERE A CESNY-BOIS-HALBOUT

Monsieur le Maire informe que l'exploitant de la boulangerie « Aux p'tits Bouts de pain » a envoyé par courrier en recommandé en date du 17 septembre 2024 et reçu en mairie le 19 septembre 2024 sa demande de résiliation du bail commercial pour cessation d'activité.

Les locataires n'ont aucun acheteur pour le fonds de commerce et sont en train de vendre le matériel de la boulangerie qui est estimé à environ 20 000 €.

Monsieur le Maire expose qu'il est nécessaire de retrouver un locataire pour le fonds de commerce de la boulangerie. Les commerçants de la commune de Cesny-Bois-Halbout sont inquiets ainsi que les habitants.

Questions qui se posent : Envisager provisoirement un dépôt de pains ? Rechercher un repreneur pour la boulangerie ? Racheter le matériel ? Possibilités financières de la Commune ?

Monsieur le Maire précise que le bail commercial a été renouvelé le 1^{er} septembre 2023 avec un préavis de 6 mois. De ce fait le loyer est redevable par le locataire pendant 3 ans.

Monsieur le Maire propose de négocier pour le rachat du matériel qui a encore une durée de vie estimée à 10 ans et pour la durée du préavis du bail commercial.

Il propose également de réaliser les démarches pour une recherche active d'un repreneur pour la boulangerie en mobilisant les institutions, les minotiers etc....

Par ailleurs dans l'attente de ces démarches, il propose de faire le nécessaire pour mettre en place un dépôt de pain dans les meilleurs délais.

Après discussion, Le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, décide de :

- Autoriser Monsieur le Maire à négocier pour l'acquisition du matériel de boulangerie et pour le préavis du bail commercial.
- Autoriser Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires pour la recherche d'un repreneur pour la boulangerie et de mettre en place un dépôt de pain dans l'attente de cette reprise.

PROJET REHABILITATION ANCIEN EHPAD ET SA CHAPELLE

Monsieur le Maire fait un bilan chronologique et financier sur le projet de réhabilitation de l'ancien EHPAD et de sa chapelle :

- ✓ 25 juillet 2024 : Le permis de construire est implicitement rejeté car il s'avère que la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) informe que l'instruction du permis de construire de l'ancien EHPAD ne peut se faire qu'en concomitance avec le dépôt du permis de construire de la restauration de la chapelle → Incompréhension entre la Commune et Monsieur ROCHAS, conservateur régional des monuments historiques qui lors d'une précédente réunion avait demandé de déposer 2 permis de construire sans préciser, à priori, de les déposer en même temps.
- ✓ 28 août 2024 : Visite en mairie à la demande de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Calvados, Stéphane SINAGOGA, qui a pris ses fonctions le 21 mai 2024. Il fait le point financier du projet. Il expose qu'une décision du Conseil Municipal doit être prise sur la continuité du projet avant fin septembre 2024. En effet, il expose que des aides financières conséquentes de l'Etat sont apportées pour un montant de 519 377 € au titre de la DETR et de 99 401 € au titre de la DSIL. Si aucun commencement des travaux n'est effectif en 2024, il prendra la décision de réaffecter ces aides pour des projets portés par d'autres collectivités du département.
- ✓ 10 septembre 2024 : Réunion à la DRAC en présence du cabinet d'architectes HEDO, M. Vanryckeghem et Mme Onraed afin de faire le point pour un nouveau dépôt du permis de construire. La DRAC confirme son souhait de déposer deux permis de construire en même temps : 1 pour la réhabilitation de l'ancien EHPAD et 1 pour la restauration de la chapelle.
- ✓ Point sur le financement du projet :

VUE GENERALE

Projet total (mairie+chapelle+logement) : (estimation janvier 2023)

Travaux	2 240 650 € HT
Architecte	217 187 € HT
Aléas	<u>132 028 € HT</u>
	2 589 865 € HT (sans l'achat du bâtiment : emprunt 300 000 € Solde de l'emprunt 230 000 € → jusqu'en 2038)

A ajouter :

→ **Perte de TVA :** 8 000 €

→ **Frais de fonctionnement pour la 1^{ère} année :** 29 000 €

Pour financer le projet Mairie + chapelle :

Il faut emprunter au mieux 805 000 € + le remboursement de l'emprunt si la commune reçoit toutes les subventions estimées et non encore demandées

OU

Sans toutes les subventions, il faut emprunter 915 000 €

VUE EN DETAIL

Partie Mairie :

→ **Hypothèse avec subventions accordées et à demander :**

Dépenses prévisionnelles :	1 663 038 € HT
(sans l'emprunt achat du bâtiment)	
Subventions : Etat (DETR)	519 377 € (accordée)
Département (APCR+)	375 000 € (à demander)

Reste à financer 768 661 € HT

→ **Hypothèse avec subventions estimées et non demandées :**

Dépenses prévisionnelles :	1 663 038 € HT
(sans l'emprunt achat du bâtiment)	
Subventions : Etat (DETR)	519 377 € (accordée)
Département (APCR+)	375 000 € (à demander)
Département patrimoine	50 000 € (hypothétique)
Département Clauses sociales	25 000 € (hypothétique)
Fondation du patrimoine	35 000 € (hypothétique)

Reste à financer 658 661 € HT

Partie Chapelle :

Dépenses prévisionnelles :	525 000 € HT
Subventions : Etat (DSIL)	99 401 € (accordée)
<i>DRAC</i>	99 401 € (<i>hypothétique</i>)
<i>Département patrimoine</i>	50 000 € (<i>hypothétique</i>)
<i>Région/Contrat de territoire</i>	130 000 € (<i>hypothétique</i>)
Reste à financer	146 298 € HT

CONCLUSION

→ **Reste à financer sur les 2 opérations (Mairie + Chapelle) :**

Soit 658 661 € + 146 298 € = **804 959 €** (arrondi à 805 000 €)

OU

Soit 768 661 € + 146 298 € = **914 959 €** (arrondi à 915 000 €)

+

Perte de la TVA = 8 000 €

Frais de fonctionnement : 29 000 € pour la 1^{ère} année

Remboursement d'emprunt de l'achat du bâtiment : 230 000 €

Etant donné qu'aucuns travaux de réhabilitation de l'ancien EHPAD ne débiteront en 2024, que la recherche de financement et l'étude de l'impact financier du financement de ce projet sur le budget de la commune ne sont pas terminés, et après discussion, le Conseil Municipal, à la majorité des votants, décide de ne pas poursuivre la mise en œuvre du projet tel qu'il est arrêté actuellement. Mais le Conseil Municipal souhaite continuer à travailler sur le projet et effectuer les démarches de recherche de financement.

Par conséquent, Le Conseil Municipal donne son accord pour renoncer à la subvention au titre de la DETR pour un montant de 519 377,70 € accordée en 2024 et souhaite que cette subvention soit à nouveau demandée en 2025 sur un projet finalisé.

D'autre part, le Conseil Municipal souhaite conserver la subvention au titre de la DSIL pour un montant de 99 401,43 € qui a été accordée pour les travaux de restauration de la chapelle afin de réaliser ces travaux dans un 1^{er} phasage avec une échéance au 1^{er} semestre 2025.

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- **Etude projet chauffage bois EHPAD et ancien EHPAD** : Monsieur le Maire informe que Energie-Climat de la coopérative « les 7 vents » à Coutances a rédigé une note d'opportunité sur un projet de chauffage bois associant le nouvel EHPAD et l'ancien EHPAD. Cette étude sera présentée le 16 octobre 2024 à 10 h 30 à l'EHPAD en présence de la directrice de l'EHPAD et de Monsieur le Maire.
- **Dossiers transactions foncières** : Monsieur le Maire informe que les diverses transactions foncières sont en cours (Vente terrain Route d'Espins, Vente de terrain Route de Bossy, acquisition terrains contigus à l'Eglise d'Angoville).
- **Défense incendie** : Monsieur le Maire informe que l'installation des réserves incendie doivent se réaliser dans les prochains mois. Des négociations sont en cours pour 6 réserves incendie sur terrains privés. Il précise qu'il faudra mettre en place les conditions de participations entre la Commune et les agriculteurs qui bénéficieront de la défense incendie.

- **Projet micro-crèche** : Monsieur le Maire informe que le bornage ne pourra pas être réalisé par la Commune si les démarches auprès de la PMI ne sont pas mises en place par la porteuse du projet.
- **Respect de la vitesse devant l'école** : Mme COMPERE signale que la mise en place de la zone 30 rue de la verdière au niveau de l'école n'est pas respectée. Monsieur le Maire prendra contact avec la gendarmerie pour la réalisation de contrôles de vitesse.
- **Prochaines réunions du Conseil Municipal** : Monsieur le Maire informe que les prochaines réunions seront prévues le 22 octobre 2024 et le 26 novembre 2024.
- **Remerciements association** : Monsieur le Maire informe que l'association COMITE JUNO CANADA remercie le Conseil Municipal pour l'attribution d'une subvention.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h 00.