

## Compte rendu de séance

### Séance du 26 Septembre 2023

L' an 2023 et le 26 Septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Bais, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie- Salle du conseil municipal, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de  
CLOUET Nathalie Maire

**Présents** : Mme CLOUET Nathalie, Maire, Mmes : CHEDEMAIL Vanessa, LEVACHER Martine, MADDALIN Christine, MORY Marie, MM : GILBERT Loïc, GLINCHE Eric, GUYON Django, LOUAISIL Pascal, POTTIER Christian, ROBERT Elie, SEBILLET Sébastien, TIRIAU Jean-Hugues, VALOTAIRE Denis  
Excusé(s) ayant donné procuration : Mmes : AMET Patricia à M. LOUAISIL Pascal, AYGALENC Monique à Mme MADDALIN Christine, MOREL Patricia à Mme LEVACHER Martine, POTTIER Soazig à M. GLINCHE Eric

#### **Nombre de membres**

- Afférents au Conseil municipal : 18
- Présents : 14

**Date de la convocation** : 21/09/2023

**Date d'affichage** : 21/09/2023

#### **Acte rendu exécutoire**

après dépôt en Préfecture d'Ille et Vilaine  
le : 27/09/2023

et publication ou notification  
du : 27/09/2023

**A été nommé(e) secrétaire** : M. POTTIER Christian

#### **Ordre du jour**

- 23-055 - Désignation d'un secrétaire de séance
- 23-056 - Approbation du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2023
- 23-057 - Compte rendu des décisions prises dans le cadre des délégations accordées au maire
- 23-058 - Achat d'une licence IV
- 23-059 - Budget principal - Décisions modificatives n°2
- 23-060 - Acquisition de l'immeuble cadastré AB 173 - 2 rue du Chanvre - ex bar Le Triolet

- 23-061 - Pôle Enfance Jeunesse - Marchés - Avenants
- 23-062 - Frais de fonctionnement de l'école Jacques Prévert
- 23-063 - Cession de la parcelle ZP 8 (partie) rue du Trésor à la société "Ages et vie habitat"
- 23-064 - Cession des parcelles AB 575 (partie) et AB 265 (partie) rue des Tisserands

**23-055 - Désignation d'un secrétaire de séance**

Madame le Maire soumet la désignation de Monsieur Christian POTTIER, adjoint au Maire, comme secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal approuve cette décision.

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

**23-056 - Approbation du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2023**

Madame le Maire soumet à l'approbation de l'assemblée le procès-verbal de la séance du 12 juillet 2023, visé par le secrétaire de séance, Monsieur Christian POTTIER, et adressé à chaque conseiller municipal.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal approuvent ledit procès-verbal.

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

**23-057 - Compte rendu des décisions prises dans le cadre des délégations accordées au maire**

Vu la délibération n° 20-018 du conseil municipal du 10 juin 2020 et la délibération n° 20-047 du conseil municipal du 23 septembre 2020 relatives aux délégations du conseil municipal au Maire,

Considérant les décisions suivantes prises par Madame le Maire depuis le dernier conseil municipal,

n° décision	Objet	Attributaire	Montant en € TTC
2023-25	fosse cimetièrre	Marbrerie Chapelet Guiffault	595,00
2023-26	obsèques	Lesage Lelièvre	1 926,00
2023-27	2 poteaux incendie: la Marche - Le Mazet	Véolia	5 006,09
2023-28	Panneau de basket extérieur	SCLA	434,78
2023-29	2 poêles	DG Plomberie	16 243,87
2023-30	2 chaises ATSEM	Azergo	2 506,56
2023-31	Aménagement de terrains - friche Marcé	Eric Colombel	24 000,00
2023-32	Chaises cantine pour les maternels	MAC	3 533,58

Le conseil municipal prend acte du compte rendu des décisions prises par Madame le Maire.

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

**23-058 - Achat d'une licence IV**

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que la Licence IV du bar-restaurant Le Triolet a été mise en vente aux enchères suite à la liquidation judiciaire de l'établissement. Considérant l'intérêt pour la commune de conserver ce bar restaurant en activité, elle propose d'acheter cette Licence IV.

Le Conseil Municipal

DECIDE d'acheter la Licence IV au prix de 12 100 € auxquels s'ajoutent les frais de la vente judiciaire, 1727,88 € soit un total de 13 827,88 € auprès de la SCP GAUDUCHEAU - JEZEQUEL de Rennes.

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

**23-059 - Budget principal - Décisions modificatives n°2**

Vu le budget primitif 2023 du budget principal,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

- APPROUVE les décisions modificatives budgétaires suivantes :

**DM n°2 : création d'une opération Licence IV**

Désignation		Compte	Montant
Licence IV Le Triolet	Dépenses Investissement	2051-78	+15 000 €
Skate park	Dépenses Investissement	2181-72	- 15 000 €

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

**23-060 - Acquisition de l'immeuble cadastré AB 173 - 2 rue du Chanvre - ex bar Le Triolet**

Monsieur LEFEUVRE souhaite vendre l'immeuble 2 rue du Chanvre, précédemment occupé par le bar-restaurant Le Triolet. Madame le Maire précise qu'elle a reçu une proposition du propriétaire pour un montant de 90 000 €.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal,

- D'ACQUERIR l'immeuble de l'ancien bar Le Triolet, cadastré AB 173, propriété de Monsieur Daniel LEFEUVRE, au prix de 90 000 €,
- DE CONFIER la rédaction de l'acte à Maître Nadège KRETZ-FAUCHEUX, Notaire à Louvigné de Bais,
- D'AUTORISER Madame le Maire à signer l'acte notarié et toutes les pièces s'y rapportant.

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

<b>23-061 - Pôle Enfance Jeunesse - Marchés - Avenants</b>
--

Vu la délibération n°21-078 du Conseil Municipal réuni le 28 septembre 2021 autorisant Madame le Maire à signer les marchés avec les entreprises déclarées attributaires ;  
 Considérant les travaux d'installation d'une douche dans les sanitaires et les modifications des extérieurs;

Lot	Entreprise	Marché public initial en € HT	avenant n° en € HT	Nouveau montant du marché en € HT
9 Revêtements de sols - faïences	Mariotte	57 652,00	Avenant n°1 + 610,00	58 262,00
11 Plomberie	Quark	242 000,00	Avenant n°1 + 1 645,27	243 645,27
1 VRD	MAN TP	112 558,80	Avenant n°1 - 5 567,50	106 991,30

Le Conseil Municipal

APPROUVE la conclusion de ces avenants ;

AUTORISE Madame le Maire à signer tout document relatif à ces avenants.

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

### **23-062 - Frais de fonctionnement de l'école Jacques Prévert**

Vu les frais de fonctionnement de l'école Jacques Prévert pour l'année 2022 ;

Vu l'avis de la commission des finances ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- de fixer la participation des communes au fonctionnement de l'école publique Jacques Prévert pour l'année scolaire 2023-2024 selon le coût 2022 constaté ci-après :

	Coût 2021 pour mémoire	Coût 2022 par élève	Moyenne départementale 2021
Maternelle	1080,69 €	1102,75 €	1402,00 €
Primaire	312,80 €	337,13 €	401,00 €

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

### **23-063 - Cession de la parcelle ZP 8 (partie) rue du Trésor à la société "Ages et vie habitat"**

**Madame le Maire expose,**

Des contacts avec la commune ont été pris par la société dénommée « Ages & Vie Habitat », société par actions simplifiée au capital de 30.000,00€, dont le siège social est à CHALEZEULE (25220), 6 rue des Vallières Nord, identifiée sous le numéro 493 481 204 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON, qui a développé une nouvelle forme d'hébergement (habitat inclusif) destinée aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie, qui ne peuvent plus résider à leur domicile mais qui veulent rester dans leur ville ou leur quartier.

La société « Ages & Vie Habitat » propose de réaliser sur la commune un projet composé de deux colocations pour personnes âgées regroupées au sein de deux bâtiments, dans lesquels sont aussi réalisés deux logements dédiés aux auxiliaires de vie travaillant au service des colocataires (ci-après « le Projet »).

Un terrain communal semble propice à la réalisation de ce projet à savoir une partie de la parcelle cadastrée ZP 8 située rue du Trésor d'une superficie de 2 610 m<sup>2</sup> environ, constituant le macrolot B du lotissement « Les Pommettes » actuellement à usage de terrain à bâtir.

Les bâtiments seront exploités par la société « Ages & Vie Gestion » société par actions simplifiée au capital de 49 800 € dont le siège est à CHALEZEULE (25220), 6 rue des Vallières Nord, identifiée au SIREN sous le numéro 501 455 422 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON.

La cession se réaliserait selon les modalités suivantes : le terrain sera vendu au prix de 30 € net vendeur le m<sup>2</sup>, ce prix s'entendant Hors Taxes en cas d'application du régime de la TVA.

Il est précisé que ce Projet :

- consiste en la réalisation de logements accueillant des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social,
- repose sur un motif d'intérêt général puisqu'il permet l'accueil et le maintien de personnes âgées dans la commune la société Ages & Vie Gestion donnant une priorité d'accueil aux personnes âgées de la commune et à leurs ascendants.

La vente du terrain à la société « Ages & Vie Habitat » sera assortie de l'obligation pour la société « Ages & Vie Habitat » de construire les bâtiments décrits ci-dessus, conformément au descriptif dont la commune a d'ores et déjà reçu un exemplaire et destinés à l'hébergement des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie.

La construction de ces bâtiments devra être démarrée dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de l'acquisition du terrain par la société « Ages & Vie Habitat ». La date de démarrage correspondra à la date indiquée dans la déclaration d'ouverture de chantier. Dans le cas contraire, une clause résolutoire sera prévue à l'acte de vente permettant à la Commune de récupérer la pleine propriété du terrain aux mêmes conditions financières.

La présente obligation devra être rappelée dans tous les actes translatifs ou déclaratifs concernant le bien objet des présentes qui pourraient être signés dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de signature de la vente du terrain.

En complément de cette obligation de la société « Ages & Vie Habitat », la société « Ages & Vie Gestion » s'engagera, concomitamment à la signature de l'acte de vente du terrain, à :

- Exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pendant une durée de 12 ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Ages & Vie »,
- Favoriser l'accueil des personnes âgées habitant dans la commune ou de leurs ascendants.

En conséquence, le prix de 30 € le m<sup>2</sup> est justifié.

**Considérant** que la présente cession est conditionnée par la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social, et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général, la commune s'engagera à :

- Assurer la signalétique et le fléchage directionnel des bâtiments « Ages & Vie » de manière à faciliter le cheminement des visiteurs qui souhaitent rendre visite aux personnes âgées/handicapées,
- Faire figurer le bâtiment « Ages & Vie » dans tous les plans ou documents édités par la commune ayant pour but de faciliter le cheminement des visiteurs dans la commune,
- Accorder au minimum deux fois par année civile la possibilité en cas de besoin et sur demande de sa part, à « Ages & Vie » le droit de communiquer sur une page entière du bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune,
- Mettre à disposition des plaquettes informatives aux accueils de la mairie et du CCAS pour faire connaître le concept « Ages & Vie » auprès de la population sans engagement de démarches commerciales,
- Faire le lien entre « Ages & Vie Gestion » et la population par le biais d'échanges réguliers et en désignant un interlocuteur référent de la commune de BAIS.

La commune pourra renoncer à ses engagements en adressant une lettre en recommandée avec AR qu'elle adressera à la société « Ages & Vie Gestion » avec un préavis de 6 mois.

Le conseil municipal donne son accord sur la cession d'une partie de la parcelle cadastrée ZP 8 d'une superficie de 2 610 m<sup>2</sup> environ et autorise le maire à procéder à toute signature en ce sens, y compris l'acte de vente et consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides.

**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles :

- L.2141-1 et L 2141-2 relatifs à la sortie des biens du domaine public des collectivités territoriales,
- L.2221-1 relatif aux modes de cession d'immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3211-14 relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics,
- L.3221-1 relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cession d'immeuble des collectivités territoriales,

**Vu** l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales qui dispose notamment que : « *Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité* »,

**Vu** l'avis du Domaine en date du 26/09/2023,

**Vu** le Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles,

**Considérant** la nécessité d'encourager le développement sur la commune de BAIS de projets d'habitat inclusif, destinés aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes ;

**Considérant** que ce mode d'habitat regroupé vise, en prenant appui sur un projet de vie organisée à plusieurs, une insertion active et durable dans le voisinage, la vie de quartier, l'économie locale et l'environnement de proximité,

**Considérant** que la présente cession est conditionnée à la construction d'un projet consistant en la réalisation de logements accueillant des auxiliaires de vie et des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie souhaitant bénéficier d'un lien relationnel et sortir de l'isolement social et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général,

**Considérant** que la société « Ages & Vie Gestion » s'engagera à exploiter les bâtiments par la mise en location des logements à des personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie pour une durée de douze ans tacitement reconductible à compter de l'ouverture de la maison « Ages & Vie » et à réserver en priorité les logements aux personnes âgées handicapées ou en perte d'autonomie résidant sur le territoire de la commune ou à leurs ascendants,

**Le Conseil Municipal :**

- **AUTORISE** la société « Ages & Vie Habitat » à déposer une demande de permis de construire sur la parcelle cadastrée ZP 8 portant sur le projet ci-dessus décrit,
- **AUTORISE** la cession d'une partie de la parcelle cadastrée ZP 8 d'une emprise de 2610 m<sup>2</sup> environ à la société « Ages et Vie Habitat » pour le montant de 30 € HT net vendeur le m<sup>2</sup>,
- **MANDATE** Madame le Maire ou son représentant, à procéder à toute signature en ce sens, y compris la signature de l'acte de vente, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de l'acquéreur, consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides ou toutes servitudes qui pourraient être nécessaires, constater le moment venu, dans un acte complémentaire à l'acte de vente et au vu de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC), que l'évènement susceptible d'entraîner l'application de la condition résolutoire ne s'est pas produit et qu'en conséquence, la condition résolutoire insérée audit acte de vente au profit de la société AGES & VIE HABITAT se trouve défaillie.

A l'unanimité (pour : 18, contre : 0, abstentions : 0)

<b>23-064 - Cession des parcelles AB 575 (partie) et AB 265 (partie) rue des Tisserands</b>
---

Madame le Maire expose :

Dans le cadre d'une cession de terrain entre les conjoints LEVACHER et GARNIER, la commune a été sollicitée pour céder 28 m<sup>2</sup> à Monsieur et Madame Jean-Claude LEVACHER afin de rétablir des limites de terrains rectilignes.

Vu l'avis du Domaine,

Vu l'avis de la commission Finances

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- DE VENDRE la parcelle AB 575 (partie) - 18 m<sup>2</sup> et la parcelle AB 265 (partie) 10 m<sup>2</sup> au profit de Monsieur et Madame LEVACHER au prix de 45 €/m<sup>2</sup>.
- DE CONFIER la rédaction de l'acte à Maître Nadège KRETZ-FAUCHEUX, Notaire à Louvigné de Bais,
- D'AUTORISER Madame le Maire à signer l'acte notarié et toutes les pièces s'y rapportant.

A l'unanimité (pour : 16, contre : 0, abstentions : 0)

Madame LEVACHER n'a pas participé au vote (+ son pouvoir à Madame MOREL)

Séance levée à 21 heures 40 minutes