

Observation au compte rendu de la réunion du 1^{er} juillet 2024 : néant

SUPERETTE

Les travaux sont terminés depuis fin aout.

L'ouverture du commerce par Mme PAILLUSSON est prévue à la fin du mois de septembre.

Un bail commercial est nécessaire et doit être signé entre les deux parties : la commune et Mme PAILLUSSON.

Bail commercial :

L'étude de Me PASCALINE, située 19 rue de Malabry - 44520 Moisdon-La-Rivière a été mandatée par la commune pour la rédaction du bail commercial, 3 rue de la Forêt conclut entre la commune et Mme Aurore PAILLUSSON, suivant les dispositions suivantes énumérées ci-dessous :

- Les lieux loués sont les suivants :
une réserve d'une surface de 58m² , un sanitaire (toilette- salle de bain) d'une surface de 7 m², une surface de vente d'une surface de 123 m² et une zone de stockage de 12 m².
- l'usage du commerce : superette, produits alimentaires.
- Montant du loyer : 400.00 € TTC mensuel, avec la gratuité des loyers pendant 3 mois à partir de la date d'ouverture du magasin par Mme PAILLUSSON au public ;
- Modalité de la révision du loyer : annuel suivant indice IRL
- Périodicité et dates de versement des loyers : règlement mensuel le 10 du mois suivant par prélèvement
- Versement d'un dépôt de garantie : 2 mois de loyers, soit 800 €
- Prise en charge de l'impôt foncier : en totalité par le preneur
- Remboursement par le preneur des taxes et impôts : enlèvement des ordures ménagères, etc..

D'autre part, le diagnostic amiante et le diagnostic de performance énergétique spécifique pour la location sont également nécessaires.

Le diagnostic technique amiante a été réalisé par Mr et Mme CHARLES, anciens propriétaires de ce bâtiment, le 7 avril 2022 et est toujours valide à ce jour.

Concernant le diagnostic de performance énergétique spécifique pour la location, l'entreprise DIAGSTEL – 8 rue des Tanneurs – 44110 CHATEAUBRIANT, a été sollicitée et doit le réaliser dès que possible.

Après discussion, le conseil municipal :

- approuve l'ensemble des dispositions présentées précédemment,
- autorise Mr Christian ROUX, Adjoint délégué en charge du dossier, à signer les documents ,y compris le bail commercial.

LOTISSEMENT LES JARDINS : vente lot n°11

L'agence Propriétés-privées, représentée par Mr Georges-Henri NOMARI, a vendu à Mr et Mme MATETE DZOUNBA, primo-accédants, domiciliés « 10 rue Pierre Brossaud » 44640 LE PELLERIN, le lot 11 du lotissement les jardins, fin juillet 2024.

Ce lot d'une surface de 1098 m² est situé 6, allée des Bleuets et cadastré ZW 132.

Une lettre d'intention d'achat de biens immobiliers a été signée le 27 juillet moyennant la somme de 38 360 € net vendeur avec ces derniers et Mr le maire, représentant la commune, le vendeur.

Le Conseil Municipal approuve la vente du lot N° 11 selon les dispositions présentées précédemment, et autorise Mr le maire a signer le compromis de vente le 19 septembre ainsi que l'acte définitif chez Maître PASCALINE, notaire à Moisdon la Rivière.

D'autre part, une personne a pris contact fin juillet avec l'agence Propriétés-Privées pour l'achat du lot n°6 du lotissement les jardins . Dossier en attente.

PROPRIETES PRIVEES.COM

L'agence Propriétés-privées, représentée par Mr Georges-Henri NOMARI, est titulaire d'un mandat exclusif suivant délibération prise par le conseil municipal en date du 11 mars 2024, prenant effet au 7 février 2024 (date de signature des documents).

Cette exclusivité a été accordée pendant un an, date à laquelle il prendra automatiquement fin, soit le 6 février 2025. Elle peut être mise fin après 3 mois à compter de la signature, par chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 15 jours.

Compte tenu des éléments présentés précédemment, le conseil municipal accepte que le contrat soit terminé à l'issue du délai réglementaire, soit le 6 février 2025.

RESTAURANT SCOLAIRE :

TRAVAUX :

Une réunion a eu lieu lundi 2 septembre avec Peps'Architecture et l'entreprise BOUCHEREAU à 16 h sur le site pour faire le point sur la fin de chantier et le solde de l'opération.

Après discussion, Peps'Architecture accepte de prendre à sa charge la peinture de la façade pour un montant de 2600 € (qui sera réalisée par entreprise Fremondière, lot 8) suite à un problème sur la finition des enduits talochés des murs extérieurs.

Depuis la rentrée scolaire de septembre, il a été constaté que des odeurs d'égout, sans doute lié à des problèmes d'écoulement des eaux persistaient. A voir avec Peps'Architecture pour solutionner ce problème désagréable, pour les utilisateurs, et persistant.

CONVENTION AVEC LA MAISON D'ACCUEIL :

Le conseil municipal approuve la convention de partenariat entre la maison d'accueil de Saint Julien de Vouvantes et la commune, pour les repas servis à compter du 2 septembre 2024 pour le service restauration scolaire, et autorise Mr le maire à la signer.

ONTOWER- DEMANDE ACQUISITION TERRAIN

Présentation de la demande :

Considérant que la commune est propriétaire de la parcelle cadastrale section ZT n°6 située Saint-Julien de Vouvantes (44670) ;
Considérant qu'une infrastructure de téléphonie mobile appartenant à la société ON TOWER est implanté sur ladite parcelle ;
Il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet d'acquisition porté par la société ON TOWER dont les modalités sont les suivantes:

- acquisition d'une surface de 160m² à détacher de la parcelle cadastrée section ZT n°6 située Saint-Julien de Vouvantes (44670); prix global: 23.794,00€ H.T. net vendeur;
- frais de géomètre-expert à la charge de l'acquéreur;
- frais de notaire et d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

DECISION :

Le Conseil municipal autorise :

- la cession d'une surface de 160m² à détacher de la parcelle cadastrée section ZT n°6 à la société ON TOWER; ainsi que l'établissement d'une/de servitude(s) de passage et/ou de passage en tréfonds au profit de la surface à détacher, pour un montant de 23.794,00€ H.T. net vendeur.
- M. le Maire à signer la promesse de vente avec la société ON TOWER, et à signer tous documents afférents à ce dossier, et notamment les documents relatifs à la division parcellaire et l'acte authentique, et à prendre toute mesure d'exécution.

PERMIS EXCLUSIF RECHERCHE « BELENOS »

Le conseil Municipal est informé de l'évolution du dossier de la consultation publique concernant la demande de permis exclusif de recherche (PER) « BELENOS », portant sur d'éventuelles ressources minérales dans un périmètre incluant la commune.

COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT DERVAL – ADOPTION DE LA CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE AVEC LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

EXPOSE :

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a engagé successivement depuis de nombreuses années, des contrats pluriannuels de partenariats avec la Caisse d'Allocations Familiales pour accompagner le développement de sa politique en faveur des services à la famille. La dernière version de ce partenariat, formalisée dans le cadre du Contrat Enfance Jeunesse, a pris la forme de convention d'objectifs et de co-financement visant au développement des politiques d'accueils et d'animations à destination des enfants et des jeunes jusqu'à 17 ans.

Ce contrat ayant pris fin, son renouvellement prendra la forme d'une Convention Territoriale Globale (CTG). La CTG est une démarche stratégique partenariale qui a pour objectif d'élaborer le projet de territoire pour le maintien et le développement des services aux familles, et la mise en place de toute action favorable aux allocataires dans leur ensemble. Elle s'appuie sur un diagnostic partagé avec les partenaires concernés pour définir les priorités et les moyens dans le cadre d'un plan d'actions adapté.

Véritable démarche d'investissement social et territorial, la CTG favorise ainsi le développement et l'adaptation des équipements et services aux familles, l'accès aux droits et l'optimisation des interventions des différents acteurs.

Elle a pour objet :

- d'identifier les besoins prioritaires sur la Communauté de Communes,
- de définir les champs d'intervention à privilégier au regard de l'écart offre/besoin,
- de pérenniser et d'optimiser l'offre de services existante, par une mobilisation des cofinancements,
- de développer des actions nouvelles permettant de répondre à des besoins non satisfaits par les services existants.

L'ambition générale portée par la CTG vise à accompagner le développement et la structuration de l'offre éducative afin de mieux répondre aux besoins des familles et ainsi conforter l'attractivité du territoire, dans le domaine de la petite enfance, de l'enfance, la jeunesse et la parentalité.

Les enjeux issus des rencontres avec les différents acteurs du territoire ont mis en évidence les éléments suivants :

Au titre de la petite enfance :

- un renforcement des capacités d'accueil en veillant à l'équilibre entre l'accueil individuel et collectif,
- un renforcement des réponses pour l'accueil en horaires atypiques,
- un renforcement de l'attractivité et de la valorisation des métiers de la petite enfance :
 - en confortant l'offre de formation dans ce secteur présente sur le territoire,
 - en confortant le Relais Petite Enfance,
 - les dispositifs Maisons d'Assistantes Maternelles.

Au titre de l'enfance-jeunesse :

- une offre d'ALSH intéressante qui joue un rôle essentiel auprès des familles mais reste confrontée à des problèmes de recrutements,
- des ALSH qui sont saturés sur certaines périodes de l'année,
- une offre des dispositifs dédiés à la jeunesse qui maillent globalement le territoire à conforter,
- une politique jeunesse qui doit se structurer dans un contexte actuel d'éloignement des jeunes des cadres structurés et animés (renforcer le aller-vers, renforcer la communication sur l'offre de transport..),
- des partenariats entre les différents gestionnaires d'ALSH et acteurs jeunesse qui méritent d'être confortés afin de poursuivre les collaborations jusqu'ici engagées,

Deux enjeux transversaux sont aussi soulignés :

- la parentalité au travers de nombreuses actions à la parentalité et une pluralité d'acteurs constituant une vraie richesse,
- l'animation de la vie sociale au travers d'une couverture importante avec des partenariats qui se structurent progressivement.

Ces enjeux sont traduits au travers **de 7 axes déclinés en 8 fiches actions et 2 feuilles de route :**

Au titre de la petite enfance :

- **Axe 1 :** soutenir l'offre d'accueil individuel
 - Action 1 : renforcer les actions permettant de promouvoir le métier d'assistant maternel
 - Action 2 : favoriser le développement des Maisons d'Assistantes Maternelles

COMPTE RENDU de la réunion du Conseil Municipal du 9 septembre 2024

- **Axe 2** : accompagner le développement de l'offre d'accueil collectif
 - Action 3 : promouvoir et accompagner la création de structures collectives
 - Action 4 : examiner les conditions de développement de structures collectives en lien avec les activités économiques

Au titre de l'enfance :

- **Axe 3** : conforter les partenariats et mieux coordonner l'action des gestionnaires afin de conforter l'offre de loisirs développée par les ALSH
 - Action 5 : développer une démarche commune permettant de faciliter la formation, le recrutement et la stabilisation des équipes d'animation
 - Action 6 : renforcer les collaborations et démarches de projets afin de mieux répondre aux enjeux éducatifs du territoire
- **Axe 4** : renforcer l'accessibilité aux ALSH et séjours dédiés à l'enfance
 - Feuille de route 1 : engager une réflexion visant à garantir l'accessibilité aux ALSH pour tous les habitants de la Communauté de Communes.

Au titre de la jeunesse

- **Axe 5** : promouvoir l'interconnaissance les réflexions et les collaborations entre les différents acteurs de la jeunesse
 - Action 7 : conforter, animer et coordonner le réseau des acteurs de la jeunesse
- **Axe 6** : définir un projet jeunesse de territoire
 - Feuille de route 2 : engager une démarche de définition d'un projet jeunesse de territoire permettant de définir l'ambition partagée en matière d'action jeunesse et de définir la question des moyens alloués.

Au titre de la parentalité :

- **Axe 7** : diversifier et diffuser les actions de soutien à la parentalité sur l'ensemble du territoire selon une logique de prévention globale
 - Action 8 : animer le réseau des acteurs afin de coordonner et diversifier les actions de soutien à la parentalité menées en direction des parents ayant des enfants de 0 à 25 ans.

Un Comité de Pilotage ainsi qu'un Comité Technique animeront la mise en œuvre de la Convention Territoriale Globale, en collaboration avec les acteurs en veillant à garantir la proximité et l'accessibilité de l'offre.

La Convention Territoriale Globale couvre la **période 2024-2028**.

A l'instar du Contrat Enfance Jeunesse, la Convention Territoriale Globale sera adressée à chaque Conseil Municipal pour délibération.

DECISION

Compte tenu de ce qui précède, le conseil municipal décide :

- **d'approuver** la Convention Territoriale Globale engageant la Caisse d'Allocations Familiales et la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval pour la période 2024-2028,
- **d'autoriser** M. le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la Convention Territoriale Globale ainsi que tous les documents se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

EXONERATIONS FISCALES EN ZONE « FRANCE RURALITES REVITALISATION »

EXPOSE

La réforme des zones de revitalisation rurale, adoptée par la loi de finances pour 2024, est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024. Elle établit un zonage appelé « France Ruralités Revitalisation ». Cette réforme a pour objectif de renforcer l'attractivité des territoires ruraux.

Ce classement prend en compte plusieurs critères dont le nombre d'habitants, la densité de population et le revenu disponible médian par unité de consommation.

Grâce à cette réforme, les 26 communes membres de l'intercommunalité Châteaubriant- Derval font partie des 17 700 communes classées « France Ruralité Revitalisation » en France.

Les contribuables qui, entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2029, créent ou reprennent des activités industrielles, commerciales ou artisanales ou professionnelles non commerciales (professions libérales, y compris les médecins et auxiliaires médicaux) bénéficient d'une exonération de l'impôt sur les bénéfices (sur le revenu ou sur les sociétés) au titre des bénéfices provenant des activités implantées dans les zones « France Ruralités Revitalisation ». Cette exonération qui s'applique à compter de 2025 est d'une durée de cinq ans, auxquels s'ajoutent trois ans d'abattements dégressifs.

COMPTE RENDU de la réunion du Conseil Municipal du 9 septembre 2024

Ces entreprises peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération des cotisations patronales d'assurance maladie, assurance vieillesse et allocations familiales pendant un an à compter de l'embauche.

Les communes peuvent étendre les exonérations fiscales à :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties (article 1383 K du code général des impôts) pour les créations ou reprises d'entreprises dès le 1^{er} juillet 2024 pour une durée de 5 ans, puis 3 ans d'abattement, si une délibération est prise à cet effet au plus tard le 18 septembre 2024 ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (article 1383 E bis du code général des impôts) en faveur des hôtels (locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement), des locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes sans limite de durée, si une délibération est prise à cet effet avant le 1^{er} octobre de l'année précédant l'application ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (article 1383 E du code général des impôts) pour les logements acquis et améliorés en vue d'une location au moyen d'une aide financières de l'Agence Nationale de l'Améliorations de l'Habitat (ANAH) par des personnes physiques pour une durée de 15 ans, si une délibération est prise à cet effet avant le 1^{er} octobre de l'année précédant l'application.

Afin de favoriser les créations et reprises d'entreprises, l'aide à l'établissement ou regroupement des médecins et auxiliaires médicaux, ainsi que les hôtels, meublés de tourisme et chambres d'hôtes, il est proposé d'instaurer l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, selon les dispositions prévues par le code général des impôts dans le cadre du nouveau zonage « France Ruralités Revitalisation ».

DECISION

Compte tenu de ce qui précède, le conseil municipal décide :

- **d'instaurer l'exonération de la TFPB** en faveur des immeubles rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de la cotisation foncières des entreprises prévues à l'article 1383 K du code général des impôts,
- **d'instaurer l'exonération de la TFPB** en faveur des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes selon les dispositions prévues à l'article 1383 E bis du code général des impôts,
- **d'instaurer l'exonération de la TFPB** en faveur des logements acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) par des personnes physiques d'hôtes selon les dispositions prévues à l'article 1383 E du code général des impôts,
- **d'autoriser** Mr le maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

COMMISSIONS

VOIRIE – SECURITE :

- Installations de 16 balises « pliables » au niveau des passages piétons pour permettre aux personnes mal voyantes de traverser la voirie en sécurité pour un montant globale d'environ 2 200 € TTC ;
- Installation d'attaches vélos pour permettre le stationnement des deux roues (lieu à définir) ;
- Panneaux de signalisation des « nouveaux » parkings à prévoir.

BATIMENTS :

Restaurant scolaire :

- Equip'service doit envoyer une proposition pour l'entretien annuel, mais non reçue à ce jour (demande du mois de juillet)
- ORAPI doit également transmettre des plans de nettoyage (demande du mois de juillet).

Salle culturelle et des sports :

- Un nettoyage complet de la salle culturelle et de la salle des sports est nécessaire. Différentes entreprises vont être contactées (Gosnet, Agypro...) ;
- Les stores ont été installés dans la salle culturelle par l'entreprise Menuiseries du Don, mais reste quelques finitions.

Ecole Publique des Rochettes :

- Le problème avec les volets roulants n'a pas été solutionné malgré les différentes relances auprès de l'artisan. A voir avec Menuiseries du Don.

COMPTE RENDU de la réunion du Conseil Municipal du 9 septembre 2024

Ancien Restaurant scolaire :

- Demander à l'école Saint Michel, qui utilise les locaux, de prendre les compteurs (eau, edf ; gaz...) à leur nom, en attendant de trouver une solution pérenne avec le diocèse (achat, location...).

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- ✓ **Journée Citoyenne** : le 14 septembre 2024
- ✓ **Demande de Mme BARBELIVIEN** : le sous-sol de sa maison située 9 rue au-delà l'eau est régulièrement inondé dû au niveau très élevé de l'étang Au-delà l'Eau. Les élus en prennent note et demande de voir ce qui peut être réalisé pour limiter ces désagréments (buse d'évacuation peu efficace ? mauvais fonctionnement du moine ??).
- ✓ **Remerciements ADAR** (subvention) **et Administrée** (problème assainissement résolu grâce à l'intervention de la mairie)
- ✓ **Randonnée pédestre** : Mr le maire rappelle aux élus que l'association Rando'mée organise deux journées de découverte du territoire de la Communauté de Communes CHATEAUBRIANT-DERVAL au mois de septembre, le 20 septembre sur la commune de St Julien de Vouvantes et le 21 septembre sur la commune de St Aubin des Châteaux.
- ✓ **Repas des aînés 2025** : le dimanche 30 mars 2025
- ✓ **Inauguration de la Mairie-Agence Postale** : le vendredi 18 octobre 2024 à 18 h.

Prochaine réunion de Conseil Municipal : lundi 7 octobre 2024 à 20 h 30 mn

Le secrétaire