

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET**

Séance du 14 avril 2021

Nombre de Conseillers :	
En exercice :	19
Présents :	17
Votants :	19

L'an deux mil vingt-et-un, le quatorze avril à 20h00.

Le Conseil Municipal de la commune de CHASNÉ SUR ILLET dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Benoît MICHOT, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 9 avril 2021

Étaient présents : Benoit Michot, Florence Morel, Michel Adkins, Laura Lefebvre-Leblanc, Denis Salliot, Sophie Phelion, Michel Demay, Bernard Fontaine, Patricia Cornu, Jean-Luc Paul, Anne-Sophie Descormiers, Armelle Banzet, Mélanie Ponge, Virginie Maqua, Michael Angélique (arrivé à 20h20, Ivanna Kushnir, Alexandre Lefrançois

Étaient absents : Pierre Rochelle (pouvoir à Michel Demay), Nawfel Berrajah (pouvoir à Benoit Michot)

Secrétaire de séance : Sophie Phelion

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal du retrait des points suivants à l'ordre du jour :

2 – Création poste agent polyvalent à l'école

8 – Vote des participations 2021

Délibération n° 2021-15 : Vente de logements locatifs sociaux ESH Les foyers

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite «loi SRU» notamment son article 55 et l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif au taux SRU,

Vu les articles L. 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la cession d'habitations à loyer modéré,

Vu l'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux Conventions d'Utilités Sociales (CUS),

Vu l'arrêté préfectoral n°35-2021-03-25-005 en date du 25 mars 2021, portant modification des statuts de Liffré-Cormier Communauté, et exposant notamment comme compétence supplémentaire « la politique du logement et du cadre de vie » ;

Vu la délibération n°2020/031 du Conseil communautaire en date du 09 mars 2020 adoptant le Programme Local de l'Habitat ;

Vu la saisie en date du 4 mars 2021 de l'EPCI par le bailleur social, l'ESH LES FOYERS, sur son plan de mise en vente concernant 9 logements individuels situés 1, 2, 3 et 4 résidence du Val et 1, 2, 3, 4 et 5 résidence de la Grotte sur la commune de Chasné-sur-Illet ;
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 06 avril 2021 sous conditions ;
Vu l'avis favorable de la Commission n°2 du 07 avril 2021 sous conditions ;

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La SA HLM LES FOYERS est propriétaire de 9 logements locatifs sociaux sur la commune de Chasné-sur-Illet. Dans le cadre de la rédaction de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2021-2026, elle souhaite faire apparaître dans son plan de vente ces 9 logements sociaux individuels.

Il s'agit de :

- 4 logements situés Résidence du Val au n°1, 2, 3 et 4. Deux sont de type 3 et deux de type 4.
- 5 logements situés Résidence de la Grotte au n° 1, 2, 3, 4 et 5. Deux sont de type 3 et de type 4, un est de type 5.

Ces logements ont été construits de 1993 à 1996, et sont en classement B au Diagnostic de Performance Energétique. Ils ont fait l'objet d'une rénovation énergétique il y a quelques années. Ces logements sont intégrés au sein de quartiers d'habitation mixtes.

La SA HLM Les Foyers n'est implantée sur le territoire de l'EPCI que sur la commune de Chasné-sur-Illet (9 logements) et sur La Bouëxière (1 logement).

Le bailleur social doit déposer d'ici juillet 2021 son projet de CUS intégrant le plan de vente pluriannuel 2021-2026, pour une validation d'ici la fin de l'année 2021.

Préalablement à ce dépôt, il doit recueillir directement l'avis de la commune concernée et de l'EPCI sur ce plan de vente des 9 logements précités, en lieu et place de l'État.

Pour information :

La CUS est un contrat conclu entre un organisme HLM et l'État en vue de définir la politique patrimoniale de l'organisme HLM, ses engagements et ses objectifs.

Elle a une durée de 6 ans et vise à définir notamment :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, avec notamment un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires...

Les demandes de mise en vente HLM étaient auparavant déposées au gré des opportunités par les organismes de logement social, instruites par l'État, en lien avec les communes d'implantation des logements concernés et l'EPCI. Avec la loi ELAN, les demandes de mise en vente sont désormais regroupées de façon privilégiée dans une programmation pluriannuelle (plan de vente) et annexée aux futures CUS de chaque bailleur.

La validation de la CUS vaudra autorisation de la vente des logements pour la durée de la convention (6 ans).

Les autorisations de ventes octroyées dans le cadre des CUS feront l'objet d'un réexamen lors des prochaines CUS, pour les logements non vendus dans le délai des 6 ans de la CUS.

Le périmètre du plan de vente est construit selon des critères réglementaires et obligatoires :

- Propriété foncière ;
- Date de mise en service : seuls les logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans peuvent être mis à la vente ;

- Performance thermique (DPE) : patrimoine A, B, C, D, E (sachant que des travaux peuvent permettre d'améliorer la performance thermique des patrimoines classés F et G pour en faire des patrimoines potentiellement cessibles) ;
- Respect des normes d'habitabilité.

La SA HLM Les Foyers évoque comme enjeux majeurs pour la construction de leurs plans de vente :

- Dégager des marges financières permettant d'optimiser son modèle économique pour renouveler l'offre locative en proposant des logements attractifs et rénover son parc existant ;
- Privilégier la vente de logements individuels et ceux déjà dans un immeuble en copropriété ;
- Veiller à la cohérence de la localisation du patrimoine pour optimiser la gestion future au regard du périmètre de gestion actuel.
 - Éviter le mitage du patrimoine ;
 - Respecter les enjeux de développement.
- Veiller aux équilibres territoriaux et sociaux :
 - Favoriser les parcours résidentiels ;
 - Être vigilant en cas de vente dans des communes SRU déficitaires ou carencées et dans les territoires avec une forte pression de la demande ;
 - Intégrer la vente dans le cadre des relations partenariales (PLH, CIL, CUS, etc.).

L'objectif de l'ESHLES FOYERS est de dégager, pour chaque vente, un produit permettant de réinvestir, et de financer les fonds propres nécessaires à la création de nouveaux logements mais aussi à rénover son parc existant afin d'améliorer sa performance énergétique (*à noter que le bailleur ne possède que 10 logements sur le territoire communautaire*).

Contexte territorial :

Selon les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), Liffré-Cormier Communauté compte, au 1er janvier 2017, 728 logements sociaux.

Le taux de locataires sociaux à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté est de 7,3 % : de 8,2 % à 10,6 % dans les 3 communes pôles (Liffré, La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier) et de 1,3 % à 6,3 % dans les pôles de proximité.

Le parc social est présent sur l'ensemble du territoire de l'EPCI mais est inégalement réparti. Ainsi, la commune de Chasné-sur-Illet présente un taux de 2,7 % selon les données du RPLS 2017. A ce jour, elle compte 25 logements sociaux. La vente de 9 de ces logements a donc un impact important sur l'offre de locatifs sociaux sur la commune, même si elle présente l'avantage de permettre à des ménages à faibles ou moyens revenus de devenir propriétaires.

Or, dans le cadre du Programme Local de L'Habitat adopté le 9 mars 2020 par l'EPCI, les pôles de proximité doivent tendre vers 18% de production de logements locatifs sociaux publics.

- **Au regard de ces éléments, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents approuve** le plan de vente proposé par la SA HLM Les Foyers dans le cadre de la CUS 2021-2026 comprenant 9 de ses logements sociaux présents sur la commune de Chasné-sur-Illet à la condition que l'organisme reprogramme la construction d'autant de logements aidés sur la commune, intégrés dans des quartiers d'habitat mixtes, dans le respect des objectifs du PLH de l'EPCI.

Délibération 2021-16 : Vote du compte administratif 2020, du compte de gestion 2020 et affectation des résultats 2020 sur 2021

M. Benoit Michot présente le compte administratif 2020 de la commune.

Le compte administratif 2020 présente un excédent de fonctionnement de 200 266,92 € et un excédent d'investissement de 1 374 695,45 €.

M. Le Maire quitte la séance.

Après délibéré et à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal :

- après avoir entendu le compte administratif 2020,
- statuant sur l'affectation du résultat d'exploitation au 31 décembre 2020,
- constatant que le compte administratif 2020 présente un excédent de fonctionnement de 200 266,92 € et un excédent d'investissement de 1 374 695,45 €.

⇒ Décide de voter le résultat de l'exercice au 31 décembre 2020.

M. Le Maire revient dans la séance.

- Décide d'affecter l'excédent de fonctionnement comme suit :

Compte 002 : Solde d'exécution de fonctionnement + 200 266,92 €

- **Décide de voter le compte de gestion 2020 dressé par le receveur municipal.**

Délibération n° 2021-17 : Taux d'imposition 2021

M le Maire rappelle que les investissements génèrent obligatoirement des dépenses de fonctionnement supplémentaires. Que le plan d'investissement sur le mandat de la commune prévoyait les dépenses fonctionnement nécessaires en conséquence.

En 2020 la commune a commencé à gérer la crise du COVID, en accueillant les enfants des parents dit prioritaires, a mis en place les protocoles sanitaires à l'école et sur l'ensemble des lieux d'accueil communaux et nous avons toujours permis dans le respect du protocole sanitaire les événements sur la commune.

En 2021, la commue subit la réforme de l'exonération de la taxe d'habitation et nous observons une diminution des ressources fiscales (taxes et dotations)

L'ensemble de ces facteurs fait que nous subissons un fort impact sur notre budget de fonctionnement et cela ne nous permettra pas d'atteindre nos objectifs prévisionnels sur le mandat.

Avec l'ensemble des élus du conseil municipal nous nous sommes réunis pour faire les arbitrages nécessaires et nous allons continuer tous ensemble à travailler pour déterminer les investissements en lien avec notre fonctionnement. De plus sur l'ensemble du mandat, nous avons fait le choix collectivement de ne faire qu'une seule augmentation de fiscalité.

La commune ne percevra plus de taxe d'habitation. Elle ne percevra plus que le produit de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

Le taux de TFPB du département, est ajouté à celui de la commune.

La commune pour augmenter ses ressources à uniquement la possibilité de faire évoluer le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties, foncière sur les propriétés non bâties et les prestations communales.

Par conséquent le maire propose de ne pas changer le taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, qui impacterait directement ou indirectement nos agriculteurs, et propose d'augmenter la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Après délibéré et vote à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de voter le taux des taxes 2021 comme suit :

Taxe foncière bâti :	54,13 %
Taxe foncière non bâti :	42,94 %

Délibération n° 2021-18: Subventions 2021

Mme Morel présente les demandes de subventions provenant des associations pour l'année 2021.

Cette année les subventions aux associations sont composées de 2 parties. La première est directement liée au fonctionnement des associations et la seconde permettant de financer des projets dit de rayonnement communal.

Après délibéré, et vote à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de voter les subventions 2021 comme suit :

Associations communales	
ACCA	203,50 €
Club « Le cœur y est »	250,00 €
ACPG-CATM Chasné	325,00 €
Noor el Dunia	150 ,00€
APE	960,00 €
English in Chasné	110,00 €
ASL	2 144,50 €
Chasné Environnement Nature	250,00 €
7 ^{ème} service	112,50 €
Les motards de l'Illet	200,00 €
Ohana Maëva	150,00 €
Associations extérieures	
La Prévention routière	100,00 €
Donneurs de sang	100,00€
Les Restaurants du Cœur	100,00 €
Rêves de Clowns	100,00€
Association Européenne de Liffré-Cormier	50,00 €
Association clinique et recherche Rennes-Bretagne	50,00 €
Subventions exceptionnelles	
Projet école	1000 €
Total subventions	6355,50 €

Délibération n° 2021-19 : Budget primitif 2021

M. le Maire présente le budget primitif 2021 de la commune.

Il en ressort un équilibre de la section de fonctionnement de 1 547 126,66 €.
Et un équilibre de la section d'investissement de 2 417 306,06 €.

Après délibéré et à l'unanimité, le budget primitif 2021 de la commune est adopté.

Questions diverses

- Monsieur le Maire informe les élus que nous sommes actuellement au sein du secrétariat de mairie en sous-effectif et ce depuis fin 2020. Afin de pouvoir travailler sur les dossiers, nous fermons la mairie lorsque nous n'avons plus qu'un seul agent disponible. Des renforts sont demandés au centre de gestion pour permettre à la commune de fonctionner correctement, mais ils ont énormément de mal à répondre à nos besoins.

- Les élections départementales et régionales se dérouleront les 20 et 27 juin 2021. Un tableau pour le tour de garde est proposé. Un appel à bénévoles sera lancé dans le prochain CVI.

- Alexandre Le François informe les élus qu'il est allé visiter le nouveau restaurant scolaire pendant le moment du repas. Il en ressort que les enfants sont ravis de cette nouvelle organisation avec le mode « self »

Fait et délibéré à Chasné sur Illet,

Le 14 avril 2021

Le Maire, Benoît MICHOT

