



PROCÈS-VERBAL
de la séance du Conseil Municipal
du 23 janvier 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **vingt-trois janvier** à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de POCÉ-LES-BOIS, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Frédéric MARTIN, Maire.

Date de la convocation : le 17 janvier 2025

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents ou représentés : 12

Nombre d'absents et non représentés : 2

Étaient présent(e)s : M Frédéric MARTIN (Maire) - Mme Christine HAIGRON (1^{ère} Adjointe) - M David BERTIER (2^{ème} Adjoint) - M Jean-François BORDAIS (4^{ème} Adjoint) - Mme Danielle DROUYER - M Raboana RANAIVO - M Christian BELLIER - M Thierry MONTENAT - Mme Fabienne FROMONT - Mme Aurélie HAILLOT - M Albéric JOHANET.

Étaient absent(e)s et excusé(e)s : Mme Nadine BRARD (3^{ème} Adjointe - *procuration à M Jean-François BORDAIS*) - Mme Dorothée du PONTAVICE - M Kévin BEAUGRAND.

Le quorum étant atteint, M. Frédéric MARTIN, Maire de Pocé-les-Bois, déclare la séance ouverte à 20h00.

Les membres du Conseil Municipal désignent Monsieur David BERTIER comme secrétaire de la présente séance.

Le Maire soumet ensuite à l'approbation de l'assemblée, le procès-verbal de la séance du 17 décembre 2024 adressé à l'ensemble des élus. Aucune observation n'est formulée. Ce dernier est adopté à l'unanimité et signé par le Président et le Secrétaire de ladite séance.

Ordre du jour :

1° DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE DANS LE CADRE DE SES DÉLÉGATIONS ;

2° CRÉATION DU BUDGET ANNEXE DU LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÊNE AVEC ASSUJETTISSEMENT À LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE ;

3° ADRESSAGE ET NUMÉROTATION DU LOTISSEMENT DU CHÊNE I ET II :

4° TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE L'ALLÉE DU TERTRE :

- Détail estimatif des travaux ;
- Plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- Demandes de subvention ;

5° QUESTIONS DIVERSES.

OBJET n°1 : INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES DÉCISIONS PRISES PAR M. FREDERIC MARTIN, MAIRE, EN VERTU DE SA DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE (délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2020) (Délibération n°01-2025)**COMMANDE PUBLIQUE :**

M. Frédéric MARTIN, Maire, informe le Conseil Municipal, en application de l'article L2122-22 du CGCT, des décisions suivantes prises dans le cadre de sa délégation de compétence relatives à la signature des marchés (travaux, fournitures et services) dans la limite de 90 000 € :

Objet	Attributaire	Montant HT notifié	Date de la notification
Cocktail de la cérémonie des vœux à la population	EURL LA CUISINE 35500 POCE LES BOIS	640.00 €	02/01/2025
Cocktail de la cérémonie des vœux à la population	ADAMA TRAITEUR 35500 POCE LES BOIS	108.00 €	02/01/2025
Renouvellement des contrats d'abonnement auprès du prestataire Berger Levrault (services, progiciels, maintenance)	BERGER LEVRAULT 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	2 562.03 €	02/01/2025
Echéances annuelles d'assurance (collaborateurs, véhicules, bâtiments communaux)	GROUPAMA 35000 RENNES	9 508.29 € (ttc)	14/01/2025
Commande de pièges à chenilles et de fournitures pour le fleurissement	VERALIA 35760 SAINT GREGOIRE	749.49 €	21/01/2025
Contrat d'entretien annuel des équipements frigorifiques et de cuisson	SARL MCBP35 - APPLIC'FROID 35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE	541.60 €	21/01/2025

URBANISME :

M. Frédéric MARTIN, Maire, fait part à l'assemblée, de sa décision prise en matière de droit de préemption depuis la séance du 17 décembre 2024 :

- DIA n°03522924V0008 : décision du Maire du 19 décembre 2024 de ne pas préempter un immeuble bâti situé au 4 rue du Fief Julien à Pocé-les-Bois, sur les parcelles cadastrées section AB n°45, 88 et 89 d'une superficie totale de 953 m².

Le Conseil Municipal **PREND ACTE** de ces informations.

OBJET n°2 : CRÉATION DU BUDGET ANNEXE DU LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÊNE AVEC ASSUJETTISSEMENT À LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (Délibération n°02-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Par délibération en date du 8 septembre 2022 actualisée par une délibération du 8 décembre 2022, le Conseil Municipal a décidé la création d'un lotissement à vocation d'habitat de 55 lots et d'un macro-lot sur la parcelle cadastrée section ZP n°120, propriété communale, située au lieu-dit « Le Plantis ».

Pour toutes les opérations relatives aux lotissements, un budget annexe distinct du budget principal, doit être établi et voté par l'assemblée délibérante.

En effet, toute opération de lotissement consiste à viabiliser et à vendre des terrains à des personnes privées, et de ce fait, sa gestion relève du domaine privé de la Commune, ce qui justifie son individualisation dans un budget annexe spécifique. Cela permet de ne pas bouleverser l'économie du budget de la collectivité et d'individualiser l'intégralité des dépenses et des recettes de l'opération.

L'instruction budgétaire M57 prévoit spécifiquement les conditions de cette individualisation et en particulier la tenue d'une comptabilité de stocks destinée à suivre les opérations d'acquisition, de viabilisation et de cession des terrains concernés. En effet, ces terrains destinés à la vente, ne doivent pas être intégrés dans le patrimoine de la collectivité. La comptabilité de stocks qui sera tenue pour ce lotissement est celle de l'inventaire intermittent.

Depuis la réforme immobilière de 2010, les opérations d'aménagement des collectivités publiques font partie des activités obligatoirement assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

Dès lors que l'opération de lotissement sera terminée, le budget annexe sera clôturé. La Commune reprendra alors dans ses comptes, les éventuels résultats de fonctionnement ou d'investissement s'il y a lieu d'en constater. Après la clôture, des opérations comptables devront être réalisées pour intégrer dans l'inventaire de la commune, l'ensemble des parties publiques du lotissement.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la nomenclature comptable M57,

CONSIDÉRANT la nécessité de créer un budget annexe dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal du Chêne,

Il est proposé à l'assemblée :

- d'**APPROUVER** la création d'un budget annexe de comptabilité M57 dénommé « Lotissement du Chêne », dans le but de retracer toutes les opérations futures relatives à la gestion en régie communale du lotissement destiné à la vente ;
- de **PRÉCISER** que ce budget sera voté par chapitre ;
- de **PRENDRE ACTE** que l'ensemble des opérations relatives à ce lotissement seront constatées dans le budget annexe ;
- d'**OPTER** pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'instruction M57 afin de permettre l'application des droits à déduction de TVA à laquelle ces opérations sont assujetties ;
- d'**ADOPTER** le système d'inventaire intermittent comme méthode de suivi de la comptabilité de stocks ;

- **d'AUTORISER Mr Le Maire à effectuer toutes les déclarations auprès de l'administration fiscale ;**
- **d'AUTORISER Mr Le Maire à signer tous les documents découlant de ces décisions.**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **ADOpte**, à l'unanimité des votants, les propositions ci-dessus.

INTERVENTIONS DE MEMBRES DU CONSEIL :

Intervention de M Thierry MONTENAT : Où en est la commercialisation des lots ?

Réponse de M Frédéric MARTIN à M Thierry MONTENAT : A date du jour, un seul lot est « réservé ».

Intervention de M Albéric JOHANET : Je trouve un peu maigre la publicité qui est faite pour le particulier. Des annonces sur les sites tels que le « Le bon coin » et « Ouest-France » sont-elles prévues ? Certaines mairies publient des annonces sur le site d'Ouest-France, dans le cadre de la vente de leurs terrains à bâtir.

Réponse de M Frédéric MARTIN à M Albéric JOHANET : En tant que collectivité, une publicité via le bon coin risque d'être compliquée à mettre en place, pour des raisons comptables. Deux panneaux posés sur plots en béton ont été installés fin décembre 2024, l'un au niveau du rond-point de Beauvais, à côté du panneau publicitaire de l'aménageur Acanthe, l'autre sur le site du futur lotissement communal du Chêne, en bordure de la route départementale n°34. Une publicité pour la vente des lots sera faite également prochainement dans la presse locale mais également via notre notaire. Dans les mois qui viennent, il faudra penser à la publicité que l'on veut faire et aux partenaires à mobiliser pour cela.

Intervention de M Thierry MONTENAT : La réalité c'est que les taux d'intérêt sont encore élevés et n'invitent pas à l'achat. Il y a un marché de l'immobilier qui est en tension. Je pense que sur les 5-6 mois à venir il n'y aura pas de concrétisation, dans l'attente de la baisse des taux d'intérêt. Vraisemblablement, il y aura une baisse dans les 6 mois à venir, d'ailleurs cela a déjà commencé. Je ne suis pas du tout inquiet sur la capacité de la Commune à vendre la totalité des lots mais cela va se faire certainement sur un temps plus long que l'année 2025. Je pense que le sujet c'est de sécuriser l'équilibre financier du dossier.

Réponse de M Frédéric MARTIN à Thierry MONTENAT : Comme je l'ai déjà présenté, on est sur un emprunt pour le financement des travaux qui a été plafonné par les banques à 850 000 €. On est obligés de financer ces travaux par une part d'autofinancement, les choses sont claires. Je suis persuadé qu'il faudra rechercher un financement complémentaire.

Intervention de M Thierry MONTENAT : dans la chronologie de l'avancement du projet, si quelqu'un fait une option sur un lot, quand paie-t-il le lot ? En 2026 ?

Réponse de M Frédéric MARTIN à M Thierry MONTENAT : Une réunion de planification des opérations avec le bureau d'études TECAM, les entreprises retenues sur ce dossier et les partenaires du projet, aura lieu fin janvier/début février 2025. Un lot ne peut être vendu contractuellement chez le notaire qu'une fois qu'il est cadastré, viabilisé et borné. Et c'est prévu fin 2025.

OBJET n°3 : ADRESSAGE ET NUMÉROTATION DU LOTISSEMENT DU CHÊNE I ET II (Délibération n°03-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

L'aménageur Acanthe sollicite le conseil municipal afin de procéder à la dénomination des rues et à la numérotation des lots du « lotissement du Chêne II » afin de répondre aux demandes d'ENEDIS et de SOLUTEL.

En effet, il convient, pour faciliter la fourniture de services publics, tel que les secours et la connexion aux réseaux, et d'autres services commerciaux comme la délivrance du courrier et des livraisons, d'identifier clairement les adresses des lots et de procéder à leur numérotation.

Il appartient au conseil municipal de choisir par délibération, le nom à donner aux rues, voies, places et lieux-dits de la commune y compris les futures voies privées qui seront ouvertes à la circulation.

Le numérotage des habitations constitue une mesure de police générale que le maire peut prescrire en application de l'article L. 2213-28 du Code général des collectivités territoriales.

Il est proposé à l'assemblée :

- **D'APPROUVER la dénomination et la numérotation pour le lotissement du chêne I et II, conformément au document annexé à la présente délibération ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **ADOpte**, à l'unanimité des votants, les propositions ci-dessus.

OBJET n°4 : TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE L'ALLÉE DU TERTRE (Délibération n°04-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Par délibération en date du 18 décembre 2023, le Conseil Municipal a décidé d'acquérir la parcelle cadastrée section AB n°159, d'une surface de 5 740 m², située à l'est du projet de lotissement communal du Chêne, en vue d'y aménager une liaison douce sur la partie nord de ce terrain, dans le prolongement de l'allée du tertre.

Cette liaison douce, inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la commune en tant qu'emplacement réservé n°2, permettra aux futurs habitants du lotissement du Chêne d'accéder au centre-bourg en toute sécurité.

Par délibération en date du 24 octobre 2024, le Conseil Municipal a acté le lancement d'une consultation de travaux pour l'opération d'aménagement du lotissement communal du Chêne.

Le DCE¹ relatif à cette consultation comportait une tranche optionnelle, uniquement pour le lot n°1 (terrassement-voirie-assainissement EU/EP), correspondant aux travaux d'aménagement de l'allée du Tertre.

¹ Dossier de Consultation des Entreprises

Au terme de la consultation, deux entreprises ont répondu à la tranche optionnelle du lot 1. Après analyse des offres, celle qui a été retenue pour la tranche optionnelle, est celle de l'entreprise PIGEON TP pour un montant de 49 991.10 € HT.

Par délibération en date du 30 mai 2024, le Conseil Municipal a approuvé la réalisation des travaux d'extension de l'éclairage public de l'allée du tertre et validé le chiffrage ainsi que l'étude technique sommaire transmis par le SDE 35 pour cette opération, qui représentent pour la commune, une participation financière à hauteur de 27 299.36 € HT.

Sur la base de ces deux montants, l'estimatif actualisé des travaux d'aménagement de l'allée du tertre s'élève à 77 290.46 € HT. Avant les résultats de la consultation de travaux, le bureau d'études TECAM avait évalué ce montant à 86 000 € HT.

Afin d'obtenir un estimatif global de cette opération d'aménagement, il convient d'ajouter en plus du montant des travaux susmentionnés, les dépenses suivantes :

- mobilier de sécurité et urbain ;
- frais de maîtrise d'œuvre de la société TECAM (au prorata du montant estimatif des travaux) ;

Certaines dépenses liées à ces travaux d'aménagement pourraient être éligibles notamment à la DETR et au fonds de concours de Vitré Communauté (enveloppe 2021-2026).

Le tableau ci-dessous présente le plan de financement prévisionnel global de l'opération d'aménagement de l'allée du tertre :

DEPENSES		RECETTES		
Nature de la dépense	Montant HT	Nature du financement	Montant HT	%
Travaux de terrassement et voirie	49 992 €	Etat (DETR)	22 500 €	26 %
Travaux d'éclairage public	27 300 €	Vitré Communauté (FC)	13 915 €	16 %
Frais de maîtrise d'œuvre	3 190 €	Autofinancement de la commune	50 517 €	58 %
Mobilier de sécurité (potelets), urbain (bancs, poubelles)	6 450 €			
TOTAL	86 932 €	TOTAL	86 932 €	100 %

Il est proposé à l'assemblée :

- d'**APPROUVER** l'estimatif global de l'opération d'aménagement de l'allée du tertre correspondant à un montant total de 86 932 € HT ;
- de **VALIDER** la réalisation des travaux d'aménagement de l'allée du tertre sur la base de ce nouvel estimatif et inscrire les crédits correspondants au budget primitif 2025 du budget principal de la commune ;
- d'**APPROUVER** le plan de financement prévisionnel global de l'opération d'aménagement de l'allée du tertre tel que détaillé ci-dessus ;
- d'**AUTORISER** Le Maire à solliciter les subventions les plus larges possibles auprès de l'Etat dans le cadre de la DETR ² (3/A Équipements de sécurité - exercice 2025) et de Vitré Communauté au titre du fonds de concours (enveloppe 2021-2026) ;
- d'**AUTORISER** le Maire à signer toutes les pièces relatives à cette opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **ADOpte**, à l'unanimité des votants, les propositions ci-dessus.

² Dotation d'Équipement et des Territoires Ruraux

QUESTIONS DIVERSES

- **Vœux à la population** : M le Maire dresse le bilan de la cérémonie du 11 janvier 2025 qui a rassemblé environ 80 personnes. L'assemblée s'interroge sur les moyens à mobiliser pour inciter les administrés à participer aux vœux du Maire.
- **Audit énergétique de la salle multifonctions** : Mme Christine HAIGRON en charge de ce dossier, fait part à l'assemblée du bilan de l'audit énergétique réalisé par M CHAUFFOUR du bureau d'études Impulse qui a été restitué à la commune le 20 janvier 2025, en présence de M JARRIER, Conseiller en énergie partagé à Vitré Communauté. M le Maire invite le Conseil à réfléchir aux futurs usages qu'il souhaite donner à cette salle et ajoute qu'il faut questionner également la population à ce sujet, en donnant des éléments de compréhension de la problématique et des enjeux.
- **Halle** : M le Maire fait un point sur les foodtrucks présents en semaine sous la halle en dehors du marché hebdomadaire du vendredi : tacos & burgers le mardi soir, galettes/crêpes et pizzas le mercredi soir. Il ajoute qu'un charcutier devrait arriver sur le marché du vendredi à partir du mois d'avril 2025.
- **Personnel communal** : M le Maire indique à l'assemblée que l'offre d'emploi de responsable du service technique a été publiée le 8 janvier dernier sur le site emploi territorial. La date limite de candidature est fixée au 14 février 2025.
- **Panneau lumineux** : Mme Christine HAIGRON et M Christian BELLIER, chargés de ce dossier, présentent à l'assemblée, le bilan de la consultation d'entreprises réalisée pour la pose d'un panneau lumineux en centre-bourg, dans l'objectif de doter la commune d'un outil d'information à la population, complémentaire aux moyens existants. Deux entreprises ont remis leur offre, avec pour chacune deux propositions (reconditionné en noir et blanc/couleur, neuf en noir et blanc/couleur). Aurélie HAILLOT et Thierry MONTENAT font part de leur désaccord sur ce projet d'acquisition interrogeant l'utilité d'un panneau lumineux et son impact en matière de pollution lumineuse. Plusieurs points soulèvent des interrogations parmi les membres du Conseil qui sollicitent une étude plus approfondie du sujet avant toute prise de décision sur son acquisition (raccordement électrique, choix du monochrome ou couleur, coût total estimatif du projet, financement, modalités techniques et d'usage de l'outil).
- **Commission Finances** : une réunion est fixée le 18 février 2025 à 20h00 afin d'étudier les résultats comptables de l'exercice 2024 ainsi que les dossiers de demandes de subvention déposés par les associations pour l'exercice 2025.
- **Conseil Municipal des Jeunes** : M le Maire indique que la boîte à livres est disponible depuis début janvier 2025 sous l'abri bus situé à proximité de l'aire de jeux et ajoute qu'une réflexion est en cours avec plusieurs membres du club des bons amis, dans l'objectif de mener une action commune et créer du lien intergénérationnel.
- **Espace de Loisirs Itinérants** : la commune s'est positionnée sur deux sessions : du 14 avril au 18 avril 2025 et du 07 au 11 juillet 2025.
- **AIAJ³** : Mme Aurélie HAILLOT, élue référente à l'AIAJ, fait part à l'assemblée de la réunion du Conseil d'Administration (CA) de l'AIAJ qui s'est tenue le 16 janvier 2025 à Saint-Aubin-des-Landes. Elle précise que l'association connaît un nouvel essor suite au renouvellement du bureau de l'AIAJ mais elle fait toujours face à des difficultés de recrutement. Les tarifs de l'AIAJ ont été votés lors de ce dernier CA. Enfin, il est précisé qu'une nouvelle réunion sur le Projet Educatif Territorial (PEdT) aura lieu le 6 février 2025 à 20h00 à Saint-Aubin-des-Landes.

³ Association Intercommunale d'Animation Jeunesse

- **Repas des élus et du personnel communal** : la date du 28 mars 2025 est arrêtée.
- **Recrudescence de la délinquance** : M le Maire informe les conseillers que plusieurs vols, effractions et cambriolages ont été constatés courant janvier sur la commune.
- **Date du prochain CM** : l'assemblée arrête la date de la prochaine séance du Conseil Municipal au jeudi 27 février 2025 à 20h00.

Mme Aurélie HAILLOT prend la parole et propose à l'assemblée de symboliser l'arrivée de nouveaux-nés sur la Commune, en offrant par exemple un rosier aux familles concernées.

M le Maire répond à Mme Aurélie HAILLOT qu'il retient l'idée.

Plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Maire lève la séance à 22h20 puis remercie les membres du Conseil.

Fait à Pocé-les-Bois, le 18 février 2025.

Le Président de séance,
Frédéric MARTIN,
Maire



Le Secrétaire de séance,
David BERTIER
2^{ème} Adjoint

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Bertier', written over the printed name and title of the 2nd Deputy Mayor.