

## SÉANCE DU 17 mai 2024

### Convocation adressée le 3 mai 2024

**Présents** : DUBOIS Jean-Luc, FLAUX Florence, DETOC Annie, VINET Roland, GUERIN Ronan, MARTIN Sylvain, LEPEINTEUR Lisa, COMMUNIER Myriam, BAUDRIER Jeanine, CORVAISIER Roger - MOUSSON Camille.

**Absent excusé** : QUINIO Clotilde a donné pouvoir à FLAUX Florence, GOUPIL Jean-Pierre a donné pouvoir DETOC Annie, COMMUNIER Aurore a donné pouvoir à LEPEINTEUR Lisa.

**Secrétaire de séance** : FLAUX Florence

**Quorum** : 8 – Le nombre de conseillers municipaux présents est de 11, le quorum est atteint.

### Ordre du jour :

- \* Compte rendu du 12 avril 2024
- \* Bilan médiathèque 2023
- \* Présentation projet assainissement collectif
- \* Lotissement Prairie Madame – Phase 2
- \* Dissolution SIVOM
- \* Questions diverses
- Sécurisation et voie douce Pelousière
- Tiers-lieu
- Toilettes école
- Cour école
- Bascule borne SDE 35
- DIA
- Election européenne : Bureau de vote

---

Compte rendu du Conseil Municipal du 12 avril 2024 approuvé à l'unanimité.

---

### **BILAN MÉDIATHÈQUE 2023**

Présentation du bilan de la médiathèque de l'année 2023

#### Horaires :

- Mardi et vendredi de 17h00 à 19h00 / Mercredi de 16h00 à 18h 00/Samedi de 10h00 à 12h00.
- Avec fermeture 3 semaines en août et 2 semaines à Noël soit 5 semaines de fermeture.

#### Organisation :

- 1 agent (20h /semaine depuis novembre 2022 – 11h précédemment).
- 11 bénévoles (permanences les mardi, vendredi, samedi).

#### Fonds propre :

- La médiathèque compte 5 673 livres et 4 abonnements.

#### Fonds Médiathèque Départemental d'Ille et Vilaine (MDIV) :

- En circulation à la médiathèque durant l'année : 850 livres avec échange 2 fois/an de 150 livres environ.

#### Emprunt de matériel d'animation :

- A la Communauté de communes du Val d'Ille Aubigné (CCVIA) (livres, prêt d'ouvrages pour les animations, kamishibai...).
- A la MDIV (tapis de lecture, kamishibai...).

Pour l'année 2023, la médiathèque a réalisé 3517 prêts :

- 2 310 documents jeunesse.
- 101 documents ados.
- 1 103 documents enfants.

Fréquentation en hausse + 35,69 % avec 311 inscriptions dont 279 de Langouët.

27 animations sur l'année :

- Les tous petits lecteurs, la nuit de la lecture, les expo, les jeux, les ateliers...
- Succès croissant des tous petits lecteurs (2 groupes à prévoir).
- Accueil de classes (9).
- CAP BD 2024 terminé, remise des prix le vendredi 24 mai.

Notre médiathèque va avoir dix ans, et nous fêterons cet anniversaire le 21 septembre. C'est un moment important qui mérite de lui donner un nom : lancement d'un sondage sur une liste de noms préparés :

#### Des résistantes ou déportées

- Ginette Kolinka
- Magda Hollander-Lafon
- Esther Senot
- Simone Weil
- Lucie Aubrac
- Germaine Tillion
- Anne Franck
- Thérèse Pierre
- Odile Gautry
- Marie Le Franc

#### Ecrivain / Ecrivaines

- Colette
- Simone de Beauvoir
- Benoîte Groult
- Claude Lebrun
- Françoise d'Eaubonne
- Louise Weiss
- Edmonde Charles-Roux
- Bernard Pivot

#### Femmes politiques

- Simone Veil
- Renée Prévert
- Rosalie Lebreton

#### Autres propositions

- Le marque-page
- Le Pré en bulles
- Brin ou graine de culture
- L'oiseau lyre
- L'hirondelle
- Le passe-temps
- La clé des livres
- Entre les lignes

#### **Remarque :**

La zone entre la médiathèque et la Cambuse est accidentogène. Les adultes et les enfants traversent la route pour aller de l'un à l'autre, notamment le mercredi soir.

Que peut-on envisager ?

---

#### **PRÉSENTATION PROJET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Conformément au schéma directeur de l'assainissement collectif de la commune, l'étude détaillée (phase Pro de la maîtrise d'œuvre) nécessaire au raccordement à la Station de

Traitement des Eaux Usées (STEU) de la Flume et du Petit Bois, ainsi qu'à l'amélioration du réseau communal d'assainissement collectif a été réalisé par le maître d'œuvre EFE études du groupe SOCAMA.

Cette étude détaillée a été présentée par EFE études au comité de pilotage du 14 mai 2024 réunissant des représentants de l'Agence de L'Eau Loire-Bretagne, de Labocea, du service assainissement de la Métropole de Rennes, du service assainissement du syndicat de la Flume et du Petit-Bois, de la communauté de Commune du Val d'Ille-Aubigné et de la commune de Langouët.

Le tracé est essentiellement implanté sur la commune de Gévezé. Il empreinte en premier lieu la Route Départementale RD27 puis les Voies Communales VC10 (le Chêne Gaudin - le Haut Villée) et VC107 (la Huchetais). Toutes ces voies y compris la route départementale relèvent de la compétence de la Métropole de Rennes. Sur la commune de Langouët, la route départementale relève de la compétence du département et les voies communales relèvent de la compétence de la commune.

La canalisation en gravitaire permettra également de raccorder au passage tous les riverains du secteur de Gévezé. Il est prévu le raccordement de 10 maisons moyennant la création de 2 petites antennes de 20 et 35 m (à la charge de la Métropole).

Le raccordement du Raccordement du Point de Raccordement Général (PRG) au réseau s'effectuera juste après le passage de la RD27 moyennant la mise en œuvre d'un regard de visite au point de raccordement et d'un tronçon d'une quarantaine de mètres.

Le positionnement du poste nécessite la création d'un réseau de collecte pour récupérer les deux branchements qui se trouvent raccordés sur le tronçon entre la départementale et la lagune.

L'antenne est longue d'environ 180 m.

Le poste sera implanté dans la parcelle ZB0162 qui appartient à la commune et la canalisation de refoulement passera dans les parcelles ZB0163, ZB0387 et ZB0386, qui appartiennent également à la commune.

Le refoulement sera long d'environ 220 m.

Du fait de la déviation des effluents de la rue des Chênes vers la Rue de la Forge, le bassin de collecte de ce poste sera réduit :

- Au lotissement (actuel et futur).
- Au quelques maisons de la rue Saint Armel et derrière l'église.

Les travaux divers comprennent également la création d'un branchement et la reprise des effluents sur le devant de la maison pour la parcelle ZB180.

L'estimation des travaux est de 1 015 000 € HT.

Proposition d'approuver cette étude détaillée afin de préparer le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE). Proposition de donner mandat à Monsieur le Maire pour déposer une demande de subvention auprès de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, et pour signer toutes pièces relatives à ce dossier, et engager toutes les démarches de la consultation.

Après délibération, le Conseil Municipal, décide, **à l'unanimité** :

- D'approuver cette étude détaillée.
- De demander une subvention à l'Agence de l'Eau Loire Bretagne pour ce dossier.

- De donner mandat à Monsieur le Maire pour engager toutes les démarches de la consultation sur ce dossier.
- De donner tous pouvoirs et signature à Monsieur le Maire sur ce dossier.

---

### **LOTISSEMENT PRAIRIE MADAME : Phase 2**

Pour réaliser le projet d'aménagement permettant la construction de logements ainsi que la mise en valeur de la zone naturelle de la Prairie Madame, la commune a signé une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne le 20 décembre 2013.

L'EPF Bretagne a acquis le bien prévu le 25 avril 2014. Le portage s'achevait donc théoriquement le 30 avril 2019. La convention a fait l'objet d'avenants, le n° 1 signé le 1<sup>er</sup> avril 2019, le n° 2 signé le 15 avril 2021, le n° 3 signé le 27 juin 2022, le n° 4 signé le 5 octobre 2023. Afin de rallonger la durée de portage, un nouvel avenant validé au conseil de décembre 2023 a permis une prorogation jusqu'au 31 décembre 2024 pour terminer le projet.

Compte tenu des difficultés avec les bailleurs sociaux, et afin de répondre aux objectifs validés avec l'EPF Bretagne (25 % minimum de logement sociaux), une solution a été trouvée entre l'EPF Bretagne, LBI et la commune :

- Etendre la partie de la parcelle vendue à LBI sans modification du prix de vente soit 22 K€.
- Mettre en place une clause anti spéculative et d'affectation à résidence principal pour 3 terrains à bâtir affectés aux logements en accession à prix maîtrisé.
- Passer de 6 logements à 7 logements dont 3 logements en accession à prix maîtrisé.

Proposition de valider une nouvelle clause anti spéculative et d'affectation à résidence principal pour 3 terrains à bâtir affectés aux logements en accession à prix maîtrisé dans le cadre du projet du lotissement Prairie Madame II, qui sera inséré dans l'acte de vente entre le vendeur EPF Bretagne et l'acquéreur LBI :

L'ACQUEREUR s'est engagé vis-à-vis de la Collectivité, à affecter certains terrains à bâtir pour des logements en accession à prix maîtrisé, conformément à la politique locale de l'habitat. Ceci est possible grâce à la réduction consentie par la commune de Langouët et l'EPF Bretagne sur le prix de vente du terrain à l'acquéreur, se traduisant par une revente du reliquat à la commune de Langouët à un prix supérieur au marché pour ce zonage.

L'EPBF entend pouvoir s'assurer que l'effort consenti dans le cadre de la présente vente ne suscite pas de spéculation sur les terrains et/ou logements, spéculation qui aboutirait à un détournement de l'objectif d'intérêt général poursuivi compte tenu de la finalité sociale de l'opération. Cet effort a pour finalité de permettre à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de faire face aux remboursements induits par l'achat du terrain pour la construction de leur logement qui devra être affecté à leur résidence principale.

Par conséquent, les parties ont arrêté ainsi qu'il suit les modalités de la clause d'affectation à la résidence principale et de la clause anti-spéculative :

#### Définition des critères de l'accession sociale à la propriété :

- a) Les logements devront être affectés à la résidence principale des sous-acquéreurs.

Sera considéré comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an. Cette occupation devra être effective à compter :

De la livraison des logements consécutive à leur achèvement, En conséquence, le logement acquis ne pourra, même partiellement, être :

- Ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels.
- Ni affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière.
- Ni utilisé comme résidence secondaire.
- Ni occupé à titre accessoire d'un contrat de travail.

Les sous-acquéreurs desdits logements ou lots à bâtir devront s'engager sur l'honneur, dans leur acte d'achat, à respecter cette destination de résidence principale et accepter que la commune de Langouët puisse procéder une fois par an, si elle le souhaite, à la vérification de cette obligation par tout moyen, notamment demande d'un justificatif de domicile.

Toutefois, en cas de survenance de l'un des événements exceptionnels à caractère familial ou professionnel énoncés ci-après, le sous-acquéreur pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception, solliciter de la commune de Langouët qu'il lui soit accordé une dispense de respecter l'obligation d'affectation ci-dessus énoncée.

Evènements à caractère familial ou professionnel :

- Décès du sous-acquéreur, de son conjoint ou d'un descendant direct faisant partie du ménage.
  - Mobilité professionnelle du sous-acquéreur impliquant un trajet de plus de 70 kms entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause.
  - Chômage du sous-acquéreur d'une durée supérieure à 1 an, attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail.
  - Délivrance au sous-acquéreur d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles, ou à l'un de ses enfants à charge.
  - Divorce du sous-acquéreur.
  - Dissolution d'un pacte civil de solidarité dans lequel le sous-acquéreur était engagé.
- b) Les sous-acquéreurs ne devront pas avoir été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant leur achat.
- c) Les ressources des sous-acquéreurs ne devront pas dépasser les plafonds de ressources de l'accession sociale à la propriété donnant droit à l'accès à un logement en Bail Réel Solidaire (BRS) La condition de ressources sera appréciée au regard des derniers revenus fiscaux de référence des acquéreurs à la date de signature de leur contrat de réservation ou promesse de vente, en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la zone géographique d'implantation de l'opération. La commune de Langouët se situe en zone C.  
La vérification des conditions de ressources des accédants à la propriété devra être effectuée par l'ACQUEREUR ou son ayant-droit qui mettra en vente lesdits terrain ou logements.
- d) Une fois viabilisés, le prix de revente, par l'acquéreur aux sous-acquéreurs des terrains à bâtir en accession maîtrisée, devra :
- Viser à ne pas dépasser les 100 €/m<sup>2</sup> TTC (CENT EUROS PAR METRE CARRÉ TOUTES TAXES COMPRISES).
  - En tous les cas, être inférieur d'au moins 25 % (VINGT-CINQ POUR CENT) au prix de vente des lots en marché libre.

- Et ne devra jamais dépasser les 115 €/m<sup>2</sup> TTC (CENT QUINZE EUROS PAR METRE CARRÉ TOUTES TAXES COMPRISES).

Conditions de la mise en œuvre de la clause anti-spéculative et de la clause d'affectation à la résidence principale :

L'ACQUEREUR (ou ses ayant-droit) devra insérer les clauses ci-après rédigées dans tous les actes de reventes conclus avec des sous-acquéreurs.

S'il ne le fait pas, le notaire qui recevra l'acte de vente au sous-acquéreur devra en informer la commune de Langouët, et l'ACQUEREUR devra verser à la commune de Langouët une somme égale à VINGT POUR CENT (20 %) du prix de revente TTC du logement ou du lot à bâtir.

S'il le fait, il sera considéré comme ayant respecté ses obligations et, en cas de non-respect du présent dispositif anti-spéculatif et de résidence principale par le sous-acquéreur, la commune de Langouët agira directement contre celui-ci sans recours contre l'ACQUEREUR aux présentes.

Toutefois, si les terrains en accession maîtrisée ne trouvent pas preneur au bout de 6 mois de commercialisation effective et continue, les parties se retrouveront pour examiner la possibilité d'en assouplir les conditions de vente, notamment au regard des clauses d'affectation à la résidence principale et d'encadrement de la plus-value.

Après délibération, le Conseil Municipal, décide, **à l'unanimité** :

- De valider la nouvelle clause anti spéculative et d'affectation à résidence principal pour 3 terrains à bâtir affectés aux logements en accession à prix maîtrisé dans le cadre du projet du lotissement Prairie Madame II.
- Détendre la parcelle vendue à LBI sans modification du prix de vente soit 22 K€.
- De passer de 6 logements à 7 logements dont 3 logements en accession à prix maîtrisé.
- De donner tous pouvoirs et signature à Monsieur le Maire sur ce dossier.

---

**SUBVENTION – Complément**

Proposition de modifier la subvention à 115 € pour l'association « Club Bonne Entente » compte tenu du nombre de réunions offertes à ses adhérents chaque année.

Proposition d'attribuer une subvention de 50 € à l'association Européenne contre les Leucodystrophies (ELA), qui regroupe des familles qui se mobilisent pour vaincre ces maladies génétiques rares qui affectent la myéline (la gaine des nerfs) du système nerveux et qui engendrent des situations de handicap très lourd. Au cours de l'année scolaire 2023/2024, ce sont plus de 585 000 élèves de tous niveaux qui se sont impliqués dans l'opération « Mets tes baskets et bats la maladie », et en particulier l'ensemble des élèves de l'école de Langouët.

Après délibération, le Conseil Municipal vote, **à l'unanimité**, le complément des subventions :

Monsieur VINET Roland se retire du vote de l'association « Club Bonne Entente » en tant que membre du bureau de cette association.

- Club Bonne Entente : 115 € au lieu des 60 € voté lors du Conseil Municipal du 12 avril 2024

- ELA : 50 €

## **DISSOLUTION SIVOM**

Monsieur le Maire de Langouët expose au Conseil Municipal :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L5212-33 relatif à la dissolution des syndicats de communes.

Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 1975 portant constitution d'un syndicat intercommunal à vocation multiple du secteur de Hédé.

Vu l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1992 portant modification des statuts du syndicat intercommunal à vocation multiple du Pays de Hédé.

Vu l'arrêté conjoint de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) Bretagne et du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine en date du 19 décembre 2023 portant transfert de gestion de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) vers le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Hédé-Bazouges.

Vu la délibération du conseil d'administration du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiples (SIVOM) du Canton de Hédé en date du 13 mars 2024 relative aux conditions de dissolution et à la détermination des conditions de liquidation.

Considérant que la dissolution d'un syndicat de communes peut intervenir par consentement de tous les conseils municipaux, et qu'il importe de définir les conditions de liquidation du syndicat dans le respect des règles prévues en matière de répartition de l'actif et de la trésorerie.

Il convient donc aujourd'hui d'approuver la dissolution du syndicat intercommunal à vocation multiple du Canton de Hédé, et les conditions de sa liquidation par répartition de l'actif.

Après délibération, le Conseil Municipal décide, *à l'unanimité* :

\* D'approuver la dissolution du SIVOM du Canton de Hédé.

\* D'approuver les conditions, modalités de liquidation et clés de répartition du SIVOM du Canton de Hédé telles qu'indiquées ci-après :

<b>COMMUNES</b>	<b>Répartition</b>
DINGÉ	12.2373 %
GUIPEL	12.4469 %
HÉDÉ	13.7095 %
SAINT SYMPHORIEN	4.0951 %
LA MÉZIÈRE	31.9852 %
LANGOUËT	3.5981 %
LANRIGAN	0 %
QUÉBRIAC	8.7594 %
SAINT-GONDRAN	2.9959 %
VIGNOC	10.1727 %
	100 %

\* D'approuver la saisine du représentant de l'État afin qu'il prenne un arrêté prononçant la dissolution du SIVOM du Canton de Hédé après délibérations concordantes des communes membres.

\* De donner mandat à Monsieur le Maire pour signer toutes pièces relatives à cette affaire.

## **QUESTIONS DIVERSES**

**\* Sécurisation et voie douce Pelousière**

- Préparation des Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE) en cours.

**\* Tiers-Lieu**

- Des difficultés techniques pour la rénovation du bâti.
- Lancement du questionnaire « habiter et vivre à Langouët » avec la Feuille de Chêne du mois de mai.

**\* Toilette école**

- Rampe Personne à Mobilité Réduite (PMR) mise en place début mai.

**\* Cour école**

- Nouveau plan à l'étude de la zone de copeaux pour mise en conformité suite au contrôle de NORMEO.

**\* Bascule borne au SDE 35**

- En attente du dispositif (modem) du Syndicat Départemental d'Énergie 35 (SDE 35) pour la recharge payante des véhicules autres que la ZOÉ avec un objectif fin mai.

**\* Informations Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)**

<b>Terrain</b>	<b>Préemption</b>	<b>Date</b>
ZB 290 12 Hameau de la Pelousière	NON	05 avril 2024

**\* Permanence pour les élections européennes du 9 juin 2024**

<b>8h à 10h</b>	<b>10h à 12h</b>	<b>12h à 14h</b>	<b>14h à 16h</b>	<b>16h à 18h</b>

**Le prochain Conseil Municipal aura lieu le 14 juin 2024 à 19h30.**