



MAIRIE DE BAIS  
Av. A. JANVIER  
BP.1 53160 BAIS  
Téléphone : 02.43.37.90.38  
Site : [www.bais.mairie53.fr](http://www.bais.mairie53.fr)  
Email : [bais53@wanadoo.fr](mailto:bais53@wanadoo.fr)

**CONSEIL MUNICIPAL  
PROCES-VERBAL DE LA REUNION  
DU MARDI 6 DECEMBRE 2022**

**L’an deux mille vingt-deux, le mardi 6 décembre 2022 à 19H00, les membres du Conseil Municipal de BAIS, légalement convoqués le 1<sup>er</sup> décembre 2022, se sont réunis à la salle du Conseil de la Mairie de BAIS sous la présidence de Madame Marie-Cécile MORICE.**

**Présents** : Mmes Marie-Cécile MORICE, Marie-Christine LORY, Sylvaine GAUTUN, Catherine FILOCHE, Viviane ROULAND, Béatrice LE GOFF, Nathalie FOUCAULT, Peggy VAUCHEL, MM. Jean-Pierre FERRÉ, Dominique GESLIN, Charlie PERRIN, Frédéric BURGEOT, Pierre-Yves CARTON, ~~Hugues GRIMAULT~~, Antony DALMONT.

**Conseillers Municipaux absents excusés** :

Nathalie FOUCAULT donne procuration à Marie-Christine LORY  
Hugues GRIMAULT donne procuration à Frédéric BURGEOT  
Catherine FILOCHE donne procuration à Peggy VAUCHEL

**Conseillers Municipaux absents** :

Béatrice LE GOFF

**Secrétaire de séance** : Viviane ROULAND

Nombre de membres dont le Conseil Municipal doit être composé : 15

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de membres qui assistaient à la séance :

**Présents : 11    Votants : 14**

Pouvoirs : 3

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte.

Procès verbal de la séance du 14 novembre 2022 :

- il est adopté sans observation, à l’unanimité.

## **SOMMAIRE DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 6 DECEMBRE 2022**

22-90 : Gendarmerie – Projet de bail.....	3
22-91 : Construction pavillon – 30 résidence des Petits Champs – Demande de subvention départementale au titre des contrats de territoire – volet Habitat.....	6
22-92 : Finances – Décision modificative n°3 .....	7
22-93 : Décisions du Maire. ....	8
Questions diverses .....	8

*La séance débute à 19H00.*

## **22-90 : Gendarmerie – Projet de bail**

*Vu la délibération 17-65 en date du 3 octobre 2017, donnant un avis favorable à une étude de faisabilité pour le projet de construction d'une nouvelle Gendarmerie.*

*Vu la délibération 19-30 en date du 19 juin 2019, validant le principe de construction d'un nouveau casernement de Gendarmerie sur la commune de BAIS.*

*Vu la délibération 19-45 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, de poursuivre l'étude d'un projet de casernement destiné à la Brigade de Gendarmerie de BAIS et de réserver pour ce projet une parcelle.*

*Vu la délibération 20-80 en date du 19 novembre 2020, décidant de conclure une maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération pour le compte de la commune.*

*Vu la délibération 20-83 en date du 14 décembre 2020, décidant de créer un budget annexe « Gendarmerie » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.*

*Vu la délibération 21-01 du 2 février 2021, décidant de retenir la proposition de la SEM Laval Aménagements pour déléguer la maîtrise d'ouvrage de la Gendarmerie et de signer une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage correspondante.*

*Vu la délibération 22-17 du 30 mars 2022, approuvant l'avant-projet sommaire de la Gendarmerie.*

*Vu la délibération 22-36 du 13 juin 2022, afin de réaliser une demande de prêt pour le financement de la future Gendarmerie.*

*Vu la délibération 22-48 du 21 juin 2022, validant l'avant-projet définitif.*

Madame le Maire présente aux membres du Conseil Municipal le projet de bail de la nouvelle caserne de Gendarmerie (locaux de service et techniques (LST) et ses logements (2 logements T5 + 3 logements T4 + 1 logement pour gendarme adjoint).

Le loyer annuel initial du présent bail est stipulé non révisable pendant toute sa durée. Celui-ci sera acté lors de la prise à bail de la caserne.

Durée du bail 9 ans.

Il est également nécessaire de réactualiser la délibération 19-45 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, afin de poursuivre les démarches et diverses procédures, il convient de formuler un avis ferme et motivé sur ce projet dans les conditions suivantes :

### **I. Rappel du Cadre juridique :**

- Décret n°93-130 du 28 janvier 1993 (BOC, p. 1437 . BOEM 410) modifié ;
- Circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993 (BOC, p. 1438 ; BOEM 502) modifiée ;
- Circulaire n° 7000/DEF/GEND/LOG/AI.2 du 24 mars 1993 - CLASS : 95.12) ;
- Circulaire n° 10700/DEF/GEND/PM/LOG/AI.2 du 8 juin 1999 (n.i. BO - CLASS : 95.12).

### **II. Consistance de l'opération :**

Ce projet de gendarmerie consiste en la construction de locaux de service et techniques, de 5 logements et de 1 hébergement au profit de la brigade de proximité de BAIS (53), à l'effectif de 5 sous-officiers et d'1 gendarme adjoint volontaire représentant 5,33 unités-logements.

### **III. Détermination du Loyer :**

Le loyer servi à la collectivité sera déterminé en fonction du contenu physique de l'opération. Lors de la passation du contrat de location, sera pris en considération pour le calcul du loyer :

- a. Soit le montant toutes taxes comprises des travaux (construction, honoraires, assurances, etc).
- b. Soit le coût-plafond (CP) en vigueur à la date de mise à disposition du casernement si ce coût est inférieur au montant toutes taxes comprises des travaux.

Exceptionnellement, un dépassement de 5 % des coûts plafonds pourra être admis dans le cas où des dépenses supplémentaires découleraient :

- a. Soit de la nature du terrain (fondations spéciales, terrassement important, travaux de soutènement).
- b. Soit de sujétions architecturales particulières imposées par les normes administratives et d'urbanismes ou de protection des sites.

Les causes de dépassement des coûts plafonds sont limitatives et doivent être acceptées par la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale (D.G.G.N).

En premier lieu, s'agissant de l'optimisation du coût de la construction, il faudra rechercher un terrain d'emprise ne générant aucun surcoût lié à la nature de son sol ou à son aménagement et sa viabilisation (pas de servitudes).

#### **1. Valeur de l'unité logement**

En date du 25 septembre 2022, la valeur du coût de l'unité logement\* est fixée à 227 000 €.

\*Une unité-logement = 1 logement nu (75% de l'U.L.) + 1 quote-part de locaux de service et techniques (Q.P.L.S.T) (25% de l'U.L.) par militaire d'active. Il est décompté 0.33 U.L. par Gendarme Adjoint Volontaire (G.A.V.)

#### **2. Valeur du terrain**

L'apport du terrain acquis depuis moins de 5 ans par la collectivité peut participer à l'économie de l'affaire (à raison de 4% à 5% de sa valeur). Cette opportunité reste exceptionnelle et soumise à la validation de France Domaine et en dernier ressort de la D.G.G.N.

#### **3. Taux du loyer**

Le montant du loyer annuel est déterminé en fonction d'un taux maximal de 6 %.

#### **4. Caractères du loyer**

La durée du bail et l'invariabilité du loyer sont fixés à 9 ans. A l'issue de cette période, le loyer est révisable sur la base d'une valeur locative réelle du casernement estimée par FRANCE DOMAINE dans la limite de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. Il est stipulé révisable triennalement selon la même méthode. La location sera constatée par baux successifs de 9 ans.

## 5. Valeur du loyer possible à la date du 29 novembre 2022 (Indice INSEE 1<sup>ère</sup> catégorie)

La Brigade de Gendarmerie de BAIS à 5 + 1 U.L, le calcul du loyer est donc le suivant :

Calcul du Coût Plafond :  $5.33 \times 227\,000 \text{ €}^* = 1\,209\,910 \text{ € (net)}$

Taux : 6% de **1 209 910 €**

⇒ **Loyer annuel maximum pouvant être servi = 72 594.60 € (net)**

## IV. Subvention d'État

La commune de BAIS peut prétendre à une subvention en capital du ministère de l'intérieur.

### 1. Champ d'application

Elle est attribuée pour des opérations de construction approuvées préalablement par la D.G.G.N et permettant de regrouper dans des ensembles homogènes et fonctionnels la totalité des personnels composant la formation de Gendarmerie.

### 2. Éléments de base de calcul

Le montant de chaque subvention est calculé sur la base du coût toutes taxes comprises des travaux dans la limite du coût-plafond de l'opération établi à la date de la demande.

Le coût-plafond est déterminé par référence à la valeur forfaitaire de l'unité-logement servant de base au calcul du loyer.

### 3. Taux à retenir

Le montant maximal de chaque subvention ne peut excéder :

- 18 % du coût de référence pour les opérations réalisées par les communes dont la population est inférieure ou égale à 10 000 habitants et qui bénéficient du concours financier d'une ou plusieurs autres collectivités territoriales ou par les communes dont la population est supérieure à 10 000 habitants.

Le montant de la subvention a un caractère définitif.

La demande de subvention est formulée par le représentant de la collectivité après réception et acceptation des futures conditions juridiques et financières de l'opération, elle doit préciser les modalités de versement.

Calculons le montant actuel de la subvention d'état pour une caserne à l'effectif de cinq sous-officiers et un gendarme adjoint.

Coût plafond = 1 209 910 €

Taux = 18 % de 1 209 910 €

⇒ **Montant total de la subvention = 217 783.80 €**

Sous réserve d'une décision de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale concernant le caractère fonctionnel de l'opération,

### **Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **De poursuivre** dans les conditions citées ci-dessus l'étude d'un projet de casernement destiné à la Brigade de Gendarmerie de BAIS.
- **Valident** le projet de bail ci-joint **et Autorisent** Madame le Maire ou un de ses adjoints, à le signer, ainsi que toutes les pièces se rapportant à ce dossier.
- **De réserver** pour ce projet une parcelle d'une superficie qui sera défini par la Gendarmerie et le type de projet (estimée à 4 000M<sup>2</sup>).
- **Autorisent** Madame le Maire, ou un de ses adjoints, à signer tout document nécessaire à ces engagements et engager les dépenses nécessaires.

Présents : 11    Votants : 14

Abstention : 0    Contre : 0    Pour : 14

*Le chef du service affaires immobilières du GGDM nous signale que le montant n'est toujours pas figé à ce jour, il peut encore évoluer.*

*Au 1er octobre 2019 : subvention ministère de l'intérieur : 193 300 €.*

*Au 29 novembre 2022 : subvention ministère de l'intérieur : 217 783.80 €.*

### **Concernant le loyer annuel :**

*Au 1er octobre 2019 : 63 768.12 €.*

*Au 29 novembre 2022 : 72 594.60 €.*

### **22-91 : Construction pavillon – 30 résidence des Petits Champs – Demande de subvention départementale au titre des contrats de territoire – volet Habitat.**

*Vu la délibération du Conseil Municipal n°21-66 du 20 septembre 2021, émettant un avis favorable afin de construire un pavillon communal sur le terrain AT 396 situé 30 résidence des Petits Champs à BAIS.*

Madame le Maire informe le Conseil Municipal de la mise en place par le Département des « contrats de territoire » sur la période 2016-2021. Le contrat signé entre la Communauté de communes des Coëvrons et le Département comporte une enveloppe « habitat » à destination de 6 communes pour conduire des opérations de revitalisation de l'habitat en centre-bourg : BAIS, MONTSURS, NEAU, STE-SUZANNE-ET-CHAMMES, VAIGES et VOUTRE. Il prend fin au 31/12/2022.

La dotation « habitat » pour le territoire des Coëvrons étant de 90 550 € / an sur les 6 ans du contrat, l'intercommunalité a proposé d'allouer ce montant par commune éligible. Au regard du reliquat de l'enveloppe financière, la commune de BAIS peut solliciter une subvention de 91 090€.

Sont éligibles les dépenses d'ingénierie, d'acquisition et de travaux postérieurs. La participation du département est plafonnée à 50% du coût total de l'opération, déduction faite des autres aides reçues.

*Au regard de ces éléments Madame le Maire propose d'étudier l'affectation de notre dotation au projet suivant :*

**Construction d'un pavillon T4 communal sur le terrain AT 396 situé 30 résidence des Petits Champs à BAIS.**

**Plan de financement prévisionnel du projet :**

Dépenses			Recettes			
Nature	Montant HT	Montant TTC	Organismes	Montant HT	Montant TTC	%
Travaux	204 600 €	245 520 €	Département Contrat de territoire - volet habitat	align="right">91 090 €	align="right">91 090 €	align="right">40%
Maîtrise d'œuvre (Architecte) (honoraires 9%)	18 414 €	22 097 €				
Bureau de contrôle	3 000 €	3 600 €	Autofinancement	align="right">139 329 €	align="right">184 732 €	align="right">60%
Coordination SPS	1 000 €	1 200 €				
Assistance à maîtrise d'ouvrage (1,5% du coût opération)	3 405 €	3 405 €				
<b>TOTAL</b>	<b>230 419 €</b>	<b>275 822 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>230 419 €</b>	<b>275 822 €</b>	<b>100%</b>

**Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité ;**

- Approuvent le projet,
- Approuvent le plan de financement prévisionnel présenté ci-dessus,
- Autorisent Madame le Maire à solliciter une subvention auprès du Département, au titre des contrats de territoire – volet Habitat, d'un montant de 91 090 €,
- Autorisent Madame le Maire à signer tout acte ou document concernant ce dossier.

Présents : 11    Votants : 14  
 Abstention : 0    Contre : 0    Pour : 14

**22-92 : Finances – Décision modificative n°3**

Madame le Maire propose aux membres du Conseil Municipal le vote des crédits suivants au budget primitif de l'exercice 2022.

**Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **Votent** en dépenses et/ou en recettes les suppléments de crédits suivants

**INVESTISSEMENT**

MVT	PROGRAMME	CHAPITRE	NATURE	OPERATION	COMMENTAIRES	DEPENSE
REEL	NR - Non renseigné	21	21318 - Autres bâtiments publics			-1 200,00
			2152 - Installations de voirie	201	Crédits suppl pour devis MAVASA	1 200,00
REEL					<b>SOMME REEL :</b>	<b>0,00</b>
					<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

Présents : 11    Votants : 14  
 Abstention : 0    Contre : 0    Pour : 14

## **22-93 : Décisions du Maire.**

**Décision 2022-59 :** Signature devis établi par la société SORIEUL pour l'achat de 2 réhausseuses pour les bacs de plonge de la cuisine de la salle polyvalente de BAIS pour un montant de 580 € HT, soit 696 € TTC.

**Décision 2022-60 :** Secours d'urgence alimentaire pour un administré, pour un montant de 30 € pour des produits alimentaires de 1<sup>ère</sup> nécessité.

**Décision 2022-61 :** Signature devis établi par Territoire Energie Mayenne concernant la fourniture et pose de 2 prises guirlande sur 2 mats d'éclairage public pour un montant de 737.90 € TTC.

**Décision 2022-62 :** Signature devis établi par l'entreprise DESSAIGNE concernant l'entretien des ventilo-convecteurs de la salle polyvalente pour un montant de 2940 € HT, soit 3 528 € TTC.

**Décision 2022-63 :** Signature devis établi par l'entreprise YESS ELECTRIQUE concernant le remplacement de néons par des dalles LED dans la salle d'activités du Centre Raoul COUZIN, pour un montant de 286.46€ HT, soit 343.75€ TTC.

## **Questions diverses**

- La Communauté de Communes des Coëvrons, propose la mise en place d'un composteur collectif pour le tri des biodéchets. Le site devra être dans la continuité des conteneurs existants pour permettre aux riverains d'apporter tous les déchets en un seul site et aux agents de garder un œil sur le composteur.
- ALSH : Réception de l'échéancier par l'architecte : Démarrage des travaux envisagés en mars/avril 2023.  
Un plan de prévention (circulation des engins, stockage de matériaux, nuisances potentielles...) est prévu afin de sécuriser la circulation des élèves au sein de l'établissement.
- Sanitaires publiques, place de l'Eglise : installation d'une porte ventouse et d'une horloge afin de programmer l'ouverture et fermeture.
- Lotissement du Montaigu : réfection du parking début 2023.

## **Dates à retenir :**

- Vœux du Maire : vendredi 13 janvier 2023.



**Prochaine réunion du Conseil Municipal :**

- Mardi 17 janvier 2023 à 19H00

*Fin de séance à 20H00*

Le secrétaire de séance,  
Viviane ROULAND

Le Maire,  
Marie-Cécile MORICE