

L'an deux mil vingt-six, le mardi 27 janvier à 20h00, le Conseil Municipal régulièrement convoqué le 19 janvier, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Henri Béguin, Maire.

PRESENTS (11) : M. Béguin Henri, Mme Bétin Madeleine, M. Cornée Lionel, Mme Jéby Myriam, M. Le Droff Roland, Mme Tiriau Valérie, Mme Brielle Hélène, M. Tual Maxime, M. Rossignol Denis, M. Lamy Vincent, Raison Éric

Excusée (1) : Belloir Anne-Marie

Absents (2) : Bondoux Pierre, Lamy Patrice

M. Éric Raison est désigné secrétaire de séance.

Ordre du jour

1. Approbation du procès-verbal de la précédente séance
2. Décisions prises dans le cadre de la délégation du maire
3. Réhabilitation de la maison Boucault et de ses annexes
 - a. Retour de la consultation
 - b. Rachat auprès de l'Etablissement Foncier de Bretagne (EPF)
 - c. Sollicitation des emprunts auprès des organismes financeurs
4. Travaux de voirie
 - a. Extension des réseaux sur la rue du Guesclin et rue du Grand Pré
 - b. Projet aménagement et sollicitation des amendes de police
5. Travaux de bâtiments
 - a. Ecole : travaux dans le local chaufferie
 - b. Eglise : travaux suite au sinistre de la voûte
6. Ressources humaines
 - a. Tableau annuel avancement de grade
7. Questions diverses

<u>D2026-84</u>	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE PRÉCÉDENTE	Pour : 11 Abstention : 0 Contre : 0
Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-15, Vu le projet de procès-verbal transmis à l'ensemble du conseil lors de la convocation de ce conseil, Le procès-verbal de la séance du conseil municipal, qui s'est tenue le 9 décembre dernier, a été établi par le secrétaire de séance désigné en la personne de M. Maxime Tual. Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de valider le procès-verbal du conseil municipal du 9 décembre 2025.		

Le maire rapporte l'avancée du projet de réhabilitation de la maison Boucault et des annexes au conseil municipal. A savoir qu'un premier retour de la consultation a été présenté à la commission d'appel d'offres. Il a été convenu de revoir certaines propositions et d'attendre l'analyse complète avec les offres des lots CHARPENTE et COUVERTURE (AO relancé suite à l'infructuosité de ces deux lots).

Le maire informe également le conseil municipal de l'accord de subvention de Vitré Communauté à hauteur de 69 000 € pour ce dossier.

D2026-85	REHABILITATION DE LA MAISON BOUCAULT ET DES ANNEXES RACHAT à L'EPFB	Pour : 11 Abstention : 0 Contre : 0
----------	--	---

Monsieur Le Maire rappelle que le projet porté par la commune de Gennes-sur-Seiche était de procéder à l'acquisition de la maison Boucault et de ses annexes en centre-bourg et d'y réaliser une opération de redynamisation en réalisant 3 logements de type PLUS-PLAI.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 15 rue Jean de Gennes à Gennes-sur-Seiche. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Gennes-sur-Seiche a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 07 février 2023.

Cette convention prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait, à minima, atteindre les objectifs suivants :

Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement) 50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
31/08/2021	M. BOUCAULT Jean	C0116	Bâtie	15 000,00€

A la demande de la commune de Gennes-sur-Seiche, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

La commune de Gennes-sur-Seiche doit selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 07 février 2023, acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune Gennes-sur-Seiche	
Parcelles	Contenance cadastrale en m²
C0116	683 m²
Contenance cadastrale totale	683 m²

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,
Vu le III de l'article L. 1111-10 du Code Général des Collectivité Territoriale,
Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par le décret n° 2014- 1735 du 29 décembre 2014,
Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,
Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Gennes-sur-Seiche et l'EPF Bretagne le 07 février 2023,
Vu l'avenant n°1 en date du 25 janvier 2021 à la convention opérationnelle précitée.

Considérant que pour mener à bien le projet de redynamisation du centre-bourg de Gennes-sur-Seiche, la commune a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 15 rue Jean de Gennes à Gennes-sur-Seiche.

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF revende à commune de Gennes-sur-Seiche les biens suivant actuellement en portage,

Commune Gennes-sur-Seiche	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
C0116	683 m ²
Contenance cadastrale totale	683 m²

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 25 janvier 2021 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 50% minimum de logements locatifs sociaux

Que la commune de Gennes-sur-Seiche s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes,

Considérant que le **prix de revient s'établit conformément à l'article 18/5.4 de la convention opérationnelle est aujourd'hui estimé à DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT-CENT-VINGT- SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CTS (234 726,91 EUR) HT**, se décomposant comme suit (détail joint en annexe)

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 25 janvier 2021 et que conformément au PPI 2021-2025 de l'EPF Bretagne, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière « travaux », l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu'à 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de CENT-TRENTE DEUX-CENTS-QUARANTE-HUIT EUROS ET DIX-HUIT CTS (130 248,18 EUR) et

d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR),

Considérant que la minoration a été calculée sur la base d'un déficit foncier estimé, et que si, dans les 5 ans de la vente, les bilans définitifs de l'opération font apparaître pour la collectivité des recettes supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la commune s'avérerait inférieur à 20% et/ou si la réhabilitation des biens qui a amené l'application du dispositif de minoration « réhabilitation » n'est finalement pas réalisée ou qu'elle conduit à une réhabilitation dont la destination ne serait pas à dominante logement ou activité économique,

il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF et que la collectivité rembourse le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Considérant qu'en conséquence **le prix de cession est aujourd'hui estimé à CENT MILLE SEPT-CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CTS (100 774,68 EUR) TTC**, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- **Prix hors taxe : 86 478,73 EUR ;**
- **Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 14 295,95 EUR,**

Considérant que la commune de Gennes-sur-Seiche a sollicité auprès de l'EPF Bretagne un différé de paiement,
Considérant que les chiffres du tableau ci-annexé sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence la commune de Gennes-sur-Seiche remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-annexé, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien à l'occasion du portage,

Entendu l'exposé de Monsieur Le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Gennes-sur-Seiche des parcelles suivantes :

Commune Gennes-sur-Seiche	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
C0116	683 m ²
Contenance cadastrale totale	683 m²

APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT-CENT- VINGT-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CTS (234 726,91 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Gennes-sur-Seiche, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT MILLE SEPT-CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CTS (100 774,68 EUR) TTC,

- la somme de QUARANTE TROIS MILLE CENT VINGT-DEUX EUROS ET DIX-NEUFS CTS (43 122,19€), correspondant à une partie du prix de revient hors taxe pour un montant de VINGT-HUIT MILLE HUIT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET VINGT-QUATRE CTS EUROS (28 826, 24 EUR), et à l'intégralité de la taxe sur la valeur ajoutée applicable au prix de revient d'un montant de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (14 295, 95 EUR) dans les soixante jours suivant la signature de l'acte authentique de vente,
- la somme VINGT-HUIT MILLE HUIT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET VINGT-QUATRE CTS EUROS (28 826, 24 EUR), correspondant à une partie du prix de revient hors taxe, exigible à la première date anniversaire de la signature de l'acte authentique de vente et à verser dans les soixante jours suivant cette date.
- la somme de VINGT-HUIT MILLE HUIT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET VINGT-QUATRE CTS EUROS (28 826, 24 EUR), correspondant au solde du prix de revient hors taxe, exigible à la deuxième date anniversaire de la signature de l'acte authentique de vente et à verser dans les soixante jours suivant cette date.

A défaut de paiement dans lesdits délais de soixante jours, la commune de commune de Gennes-sur- Seiche sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité de retard quotidienne égale à un pour mille du montant impayé hors taxes avec un minimum de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour.

ACCEPTE de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens et/ou de rembourser la différence de minoration si cette dernière venait à être revue dans le cadre des hypothèses développées ci-dessus,

AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires concernant ce dossier.

Extension des réseaux sur la rue du Guesclin et rue du Grand Pré

M. Le Droff informe le conseil municipal que Vitré Communauté va prochainement démarrer la réalisation des travaux d'extension des réseaux d'eaux usées sur la rue du Guesclin et d'eaux pluviales rue du Grand Pré.

Il est précisé que les travaux situés sur la rue du Guesclin sont financés par Vitré Communauté à hauteur de 48 079.10 € HT. Concernant les travaux rue du Grand Pré, Vitré Communauté retiendra la somme de 9 642.32 € sur les attributions de compensation de 2027. (Travaux réalisés en 2026 et réduction sur les AC 2027)

Projet aménagement et sollicitation des amendes de police

M. le Droff rapporte les échanges de la commission Voirie qui s'est réuni en amont du conseil pour échanger sur les projets de voirie/d'aménagement. La commission Voirie n'a pas de dossier d'aménagement qui permettrait de solliciter les amendes de police pour cette année. Les travaux d'aménagement de la Rue Saint Méen étant en cours, le conseil municipal décide de laisser la future équipe municipale définir la suite à donner dans le cadre des aménagements diverses.

D2026-86

ÉCOLE PUBLIQUE : REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE

Pour : 11
Abstention : 0
Contre : 0

Monsieur Le Maire rappelle que la chaudière de l'école publique est régulièrement en panne, et qu'une étude a été faite pour tâcher de voir la solution la plus adaptée à ce jour.

Vu les différentes réparations réalisées ces dernières années,

Vu le devis réalisé pour la réparation et le changement du corps de chauffe à hauteur de 3 974 € HT,

Considérant la vétusté de la chaudière actuelle,

Considérant l'avis du conseiller en énergie partagé de Vitré Communauté,

Le conseil municipal décide à l'unanimité de valider le devis de l'entreprise MAIGRET pour le remplacement de la chaudière à hauteur de 15 009 € HT.

D2026-87

TRAVAUX DE REPARATION ÉGLISE

Pour : 11
Abstention : 0
Contre : 0

Monsieur Le Maire expose le sinistre qui a eu lieu au niveau de la voûte de l'entrée principale de l'église.

Différentes entreprises ont été consultées pour procéder à la sécurisation du site et aux réparations.

Le maire informe le conseil qu'une déclaration de sinistre a été réalisé et que la visite de l'expert a également eu lieu. L'indemnisation perçue à ce jour par la commune s'élève à 2 319.18 €.

Le maire rappelle les devis validés dans le cadre de ses délégations :

- Ets POTEL 5 822.14 € HT
- Ets Gautier 850 € HT
- Ets Rabotin 4 120 € HT

L'entreprise Heriault consulté pour les travaux de couverture a établi un devis à hauteur de 8 370.11 € HT. Le maire demande au conseil l'accord pour valider celui-ci.

Le coût total des travaux est estimé à 19 162.25 € HT. Cette dépense étant importante, la commune a entrepris les démarches pour solliciter l'architecte des bâtiments de France dans le cadre des dotations possibles pour venir soutenir financièrement les travaux de remise en état de l'église classée monument historique.

Après en avoir échangé, le conseil municipal décide à l'unanimité de valider le devis de l'entreprise Hériault à hauteur de 8 370.11 €, et autorise le maire à solliciter les aides financières pouvant exister pour ce dossier.

D2026-88

TABLEAU D'AVANCEMENT DE GRADE 2026

**Pour : 11
Abstention : 0
Contre : 0**

Le maire rappelle au conseil qu'un avancement de grade a lieu de façon continue d'un grade vers un grade immédiatement supérieur, au sein d'un même cadre d'emplois. L'avancement de grade ne constitue pas un droit pour l'agent. Il est prononcé par appréciation professionnelle et des acquis de l'expérience professionnelle ou après examen professionnel.

Le Maire présente le tableau annuel d'avancement et propose de l'établir par arrêté municipal pour publication par le centre de gestion 35.

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité d'approuver le tableau annuel d'avancement pour l'année 2026.

Questions diverses

- Le maire présente avec Mme Bélin les effectifs prévisionnels de l'école publique à la rentrée de septembre 2026. Il convient de conserver les missions d'ATSEM au sein de la classe des CP-GS pour la prochaine rentrée. Toutefois la chute des effectifs étant inévitable pour la rentrée 2027, il est déjà annoncé une possible fermeture de classe avec pour conséquence la suppression du poste évoqué au préalable. Les procédures ont été présentées à l'agent concerné par ce dossier.
- M. Le Droff rapporte l'étude réalisée par le centre de gestion dans le cadre de l'aménagement de la Zone Beausoleil, et le projet d'atelier technique. Un groupe de travail devra être désigné au sein de la future équipe municipale pour poursuivre les démarches entreprises dans le cadre de Village d'Avenir.
- Mme Jéby fait le retour des avancées concernant la mise en place de la navette sur le réseau Arléane.
- Le maire informe le conseil d'un problème d'infiltration au niveau de la salle des Lavandières. Les démarches ont été réalisées auprès de l'entreprise concernée pour actionner sa décennale.

FIN DE SEANCE 22h05

M. BÉGUIN Henri
Le Maire

M. RAISON Éric
Secrétaire de séance