EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

CANTON DE LE RHEU

COMMUNE DE LA CHAPELLE-THOUARAULT

SEANCE DU 10 SEPTEMBRE 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 16

Par suite d'une convocation en date du 5 septembre 2025 affichée le même jour, les membres composant le Conseil municipal de la Chapelle Thouarault se sont réunis le 10 septembre 2025 à 19h30 sous la présidence de Madame Régine ARMAND, Maire.

Etaient présents : ARMAND Régine (pouvoir de M. Morre), BESSON Etienne, BOUQUET Christiane (pouvoir de M. Dumortier), CILLARD Nathalie, GARIN Julien, LARGOUËT Mathilde, LEBOIS Daniel, MAGAND Jean, RAVEL Jean-Jacques, TREHIN Myriem, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du C.G.C.T.

Etai(en)t absent(s)/excusé(s) : DETOC Erwan, DOMEC Lucie, DUMORTIER Jean (pouvoir à Mme Bouquet), GUILLEMOIS Alain, MORRE Patrick (pouvoir à Mme Armand), TRINQUART Jean-Marie

Secrétaire : Myriem TREHIN

N°60/2025	Approbation du Procès-verbal - séance du 2 juillet 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- ✓ APPROUVE le procès-verbal du Conseil municipal du 2 juillet 2025

N°61/2025	Z.A.C. de La Niche aux Oiseaux : C.R.A.C. au 31/12/2024

Monsieur William Champalaune, représentant l'aménageur Territoires & Développement, présente le compte rendu annuel au 31 décembre 2024 relatif à l'opération ZAC de la Niche aux Oiseaux. Ce C.R.A.C a pour objectif de présenter les évolutions physiques et financières de l'opération arrêtées au 31/12/2024.

1er chapitre : libération et équipement des terrains :

- Maîtrise foncière : Au 31/12/24, 100% du foncier était maîtrisé (101 995 m²).
- Travaux d'infrastructure :
  - Voirie/Eaux pluviales/Eaux usées/Adduction eau potable/Réseaux téléphone, électrique, gaz/Eclairage : Au 31/12/24, les travaux sont réalisés sur l'ensemble du quartier.
  - Cheminements piétons/Espaces verts : la totalité des espaces verts sont gérés par la Commune depuis le 1er janvier 2022

2ème chapitre : commercialisation des terrains équipés : Au 31/12/24,

- 233 logements étaient commercialisés
- 2 logements faisaient l'objet d'un compromis de vente (îlots 2 et 17)
- 8 logements restaient à commercialiser dont :
  - ✓ 1 logements en cours de commercialisation (îlot 2)
  - ✓ 7 logements dont la commercialisation a débuté au dernier trimestre 2023 (îlot 17)

Le nombre de logements programmés est stable. La Z.A.C. de la Niche aux Oiseaux accueillera 243 logements répartis ainsi, en application des conventions PLH :

- 83 logements en locatif social (34%)
- 57 logements en accession aidée (24%)
- 61 logements en lots libres ou accession libre (25%)
- 42 logements en lots denses régulés (17%)

3ème chapitre : Financement et synthèse :

Bilan financier prévisionnel actualisé : Le bilan dressé au 31/12/2024 s'établit à 7 373 420€ HT et ne présente pas d'évolution par rapport au dernier bilan approuvé au 31/12/2023.

Les principaux risques identifiés sont les suivants :

- Continuité du faible rythme de commercialisation sur l'îlot 17 (7 lots toujours en vente)
- Augmentation significative des frais financiers compte tenu de la trésorerie négative et de la hausse des taux d'intérêts : Territoires & Développement, au titre de sa responsabilité sur le résultat final de l'opération, prend en charge le mali prévisionnel, à hauteur de 101 000€ cumulés, consécutifs au retard de commercialisation entraînant des frais financiers.
  Le retard de commercialisation provient en grande partie du contexte immobilier national. Il convient également de rechercher des solutions pour relancer la commercialisation, comme l'éventuel redécoupage de certains lots.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité

- ➢ Approuve le compte-rendu annuel au 31/12/2024 relatif à la ZAC de la Niche aux Oiseaux tel qu'il a été présenté et dressé par Territoires et Développement

N°62/2025	Z.A.C. de la Niche aux Oiseaux : rétrocession de parcelles à la Commune

Monsieur Jean MAGAND, Adjoint au Maire, informe l'assemblée municipale que le concessionnaire de la Z.A.C. de la Niche aux Oiseaux, TERRITOIRES Rennes, a terminé l'aménagement des espaces publics.
Le transfert de propriété des équipements communs aux Collectivités (Rennes-Métropole, notamment pour l'assainissement et la voirie, et la Commune de La Chapelle Thouarault pour les espaces verts) est donc aujourd'hui à mettre en oeuvre.
Il est ainsi proposé d'acquérir les biens ci-dessous pour les incorporer au domaine de la Commune :

Commune	Adresse	Références cadastrales	Superficie	Prix	Nature du bien	Objet	Prise en charge des frais liés à l'acte
La Chapelle Thouarault	Z.A.C. de la Niche aux Oiseaux	AE452 AE453 AE454 AE455 AE456 AE459 AE460 AE461 AE462 AE463 AE465 AE467	3ha67a16ca	Gratuit	Espaces verts	Rétrocession aménageur	Vendeur

La cession par l'aménageur des ouvrages communs et des emprises foncières est effectuée à titre gratuit.
L'aménageur prendra ainsi notamment à sa charge les frais d'actes liés aux rétrocessions foncières.
LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Autorise Madame le Maire, ou son Adjoint Délégué, à signer avec Territoires Rennes, l'acte de rétrocession à la Commune de La Chapelle Thouarault des parcelles précitées, à titre gratuit, et tout document se rapportant à cette affaire

N°63/2025	Projet Impasse des Pommiers Fleuris : vente d'une parcelle de 37 m²

Madame Régine ARMAND, Maire, rappelle aux membres du Conseil municipal que la Commune de La Chapelle Thouarault a autorisé, par délibération n° 39/2025 du 20 mai 2025, la vente à Gasnier Promotion de la nouvelle parcelle AC198, située 6 Impasse des Pommiers Fleuris
Pour rappel, la parcelle communale AC10 avait ainsi été divisée en :
- La parcelle précitée AC198 d'une superficie de 2387m², autorisée à la vente à Gasnier Promotion pour 210 000€ en vue d'un projet de logements
- La parcelle AC 199 d'une superficie de 37m²

L'avis des Domaines, rendu le 13 mai 2025, sur la totalité de l'ancienne parcelle AC 10, avait estimé la valeur vénale de ce bien, comprenant le terrain de 2424 m² et une maison, à 210 000€ en principal, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
Aussi, il convient d'autoriser la vente à un riverain, afin de régulariser l'assiette de la future opération immobilière, de la parcelle restante AC 199 de 37m², non bâtie, située entre le terrain de ce riverain et celui de la future opération immobilière, et donc sans intérêt pour la Commune.
Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité

- Accepte la vente de la parcelle AC199 d'une superficie de 37m² au prix principal d'1€ symbolique
- Dit que les frais d'actes sont pris en charge par Gasnier Promotion
- Autorise Mme La Maire ou son Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

N°64/2025	Salle des Rochers : Suspension de la prestation « ménage de fin de location » et modification du montant de la caution « ménage »

Monsieur Patrick MORRE, Adjoint au Maire, informe l'assemblée municipale du départ en retraite prochain de l'agent chargé des états des lieux d'entrée et de sortie, et du ménage, à la Salle des Rochers. Une solution de remplacement est recherchée.
Dans l'intervalle, il est proposé de retirer la prestation payante « ménage de fin de location » jusqu'ici proposée aux utilisateurs de la salle des Rochers : les utilisateurs devront donc rendre systématiquement les locaux en état correct de propreté après la location.
Le ménage hebdomadaire, régulier en semaine, sera, lui, toujours assuré.
Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité :

- Décide de suspendre au 1er octobre 2025 la prestation payante « ménage de fin de location » à la salle des Rochers
- Modifie au 1er octobre 2025 le montant de la caution « ménage », en la scindant en deux catégories :
  - ✓ Caution « ménage » pour location de salle(s) : 300€
  - ✓ Caution « ménage » pour location de salle(s) et cuisine : 500€

- Dit que les documents mis à disposition du public (imprimé de demande de location, contrat, règlement, …) doivent donc être adaptés en conséquence.

N°65/ 2025	Transformation d'un poste d'ATSEM en poste d'agent de maîtrise

Madame Régine ARMAND, Maire, informe les conseillers municipaux qu'une agent communale, Agent Territoriale Spécialisée des Ecoles Maternelles principale 1ère Classe, réunit les conditions pour devenir Agent de maîtrise, au 1er octobre 2025 (inscription sur la liste d'aptitude par promotion interne).
Afin qu'elle puisse être nommée sur ce grade, Madame le Maire propose, au 1er octobre 2025, de :

- ✓ Créer 1 poste d'Agent de maîtrise,
- ✓ Supprimer 1 poste d'Agent Territoriale Spécialisée des Ecoles Maternelles (ATSEM) Principale 1ère classe

Après avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité, décide de :

- ✓ Créer 1 poste d'Agent de maîtrise, au 1er octobre 2025 (29.53/35ème) et supprimer 1 poste d'Agent Territoriale Spécialisée des Ecoles Maternelles Principale 1ère classe, à la même date (même quotité)
- ✓ Autoriser Madame le Maire à signer toutes les pièces relatives à cette affaire

N°66/ 2025	Délégations du Conseil municipal au Maire : Nouvelle délégation en matière financière (Fixation des tarifs « animation A.V.S.P. »)

Mme Régine ARMAND, Maire, indique que certaines animations proposées par l'animatrice « Vie sociale et partagée » à la Maison Séniors, feront l'objet d'encaissement de recettes dans le cadre d'une régie. Il conviendra, au fil de l'eau, de fixer les tarifs pour ces animations.
Pour rappel, par délibérations n°29/2020, n°32/2022 2, n°35/2024, et n°6/2025, le Conseil municipal avait déjà confié certains de ces pouvoirs à Madame Le Maire.
Il est donc proposé d'intégrer cette nouvelle délégation prévue à l'article L2122-22 (alinéa 2) du CGCT.
Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité :

- Décide, pour favoriser une bonne administration communale, et pour la durée du présent mandat, de confier à Madame le Maire **la nouvelle délégation suivante** :

« Fixer les tarifs des sorties et activités payantes à l'unité **de l'A.V.S.P. (animation vie sociale et partagée) de la Maison de la Fontaine (Maison Séniors) »**

	Informations sur les décisions prises en vertu d'une délégation du Conseil municipal

Vu l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délégation accordée à Mme le Maire par délibérations n° 29/2020 du 26 mai 2020, n°32/2022 du 11 mai 2022, n°35/2024 du 15 mai 2024, n°56/2024 du 11 septembre 2024 et n°07/2025 du 5 février 2025 ;
Considérant l'obligation de présenter au Conseil Municipal les décisions prises par Mme le Maire en vertu de cette délégation,
Le Conseil Municipal prend note des décisions suivantes :

Décisions de tarifs Activités Espace-Jeunes :

- ✓ Décision n°4/2025 : Mini-camps à Feins (du 7 au 11 juillet 2025) :
- ✓ Décision n°8/2025 : Autres sorties été ALSH et Espace-Jeune

Assurances :
Décision n°5/2025 : assurance dommages aux biens pour la nouvelle médiathèque

Ligne de trésorerie :
Décision n°6/2025 : 240 000€ auprès de Arkéa Banque Entreprises

Marchés à procédure adaptée :

- ✓ Décision n°7/2025 : convention de restauration avec Convivio (1 an reconductible 2 fois)
- ✓ Décision n°9/2025 : assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de la définition d'une stratégie d'aménagement, avec Territoires Rennes (19 950€ H.T.)

Louage de choses :
Décision n°10/2025 : bail professionnel – 4 rue de la Chesnaie

La Secrétaire de séance
Myriem TREHIN

La Maire
Régine ARMAND

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.
Fait à La Chapelle Thouarault.