

MINIHIC SUR RANCE - Commune

ILLE-ET-VILAINE

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 19 juin 2025

Président de la séance : Sylvie SARDIN
Secrétaire de la séance : Patricia ALLEE

Date de convocation :
11 juin 2025

Nombres de membres :

En exercice : 14

Présents : 10

Procurations : 4

Nombre de votants : 14

Présents : Sylvie SARDIN, Jean-Marc DUVAL, Patricia ALLEE, Eliane HERGNO, Christelle LHOTELIER, Mathieu DABROWSKI, Hélène LE BOUHELLEC-SEVIN, Catherine LEPOIZAT, Laurence HOUZE-ROZE, Christophe DOUET

Représentés : Daniel TURMEL représenté par Patricia ALLEE, Réginald ROBIN représenté par Jean-Marc DUVAL, Vanessa BOULANGER représentée par Sylvie SARDIN, Jérôme DULOMPONT représenté par Eliane HERGNO

Absents :

Ordre du jour :

Urbanisme - aménagement

- Signature d'une convention relative à la réalisation de logements locatifs sociaux pour la réalisation de 3 logements locatifs - 36-38 rue du Général De Gaulle
- Signature d'une convention relative à la réalisation de logements locatifs sociaux pour la réalisation de 12 logements locatifs - terrain cadastré A 420

Communauté de communes côte d'Emeraude

- Petite enfance : Modification des statuts
- Compétences eau et assainissement : rétrocession des compétences

Délibérations du conseil :

DE 2025 027 Signature d'une convention de réalisation de logements locatifs sociaux pour la réalisation de 3 logements locatifs au 36-38 rue du Général de Gaulle

Afin de répondre aux enjeux et aux besoins en logements sociaux de son territoire, la Commune du Minihic-sur-Rance sollicite la Société Anonyme d'HLM La Rance pour la

réalisation d'une opération locative sociale de 3 logements au sein d'un immeuble communal situé au 36-38 rue du Général de Gaulle. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la politique locale de l'habitat de la communauté de communes de la Côte d'Émeraude, visant à développer l'offre locative sociale.

La présente convention fixe les droits et obligations respectifs de la Commune et de La Rance, notamment les conditions dans lesquelles cette dernière réalisera les logements objets de la convention et en assurera la gestion.

L'opération comprend la réalisation de 3 logements locatifs sociaux et de leurs dépendances au sein d'un bien communal totalisant une contenance approximative de 660 m², cadastré section H, parcelles nos 62 & 63 pour partie. Les logements seront vendus par lots placés sous le régime de la copropriété ou de la division en volumes pour la somme de 310 000 € HT (trois cent dix mille euros hors taxes). Le règlement de copropriété sera reçu par acte à recevoir par Maître Véronique RABRAIS, notaire à Pleurtuit (35730).

Engagements de la Commune :

La Commune s'engage à faire effectuer les travaux liés à la réfection des biens en matière de clos et couvert et à mettre à disposition de La Rance le bien désigné au minimum un mois avant la date prévisionnelle de démarrage des travaux de second œuvre des logements.

Engagements de La Rance :

La SA La Rance exécutera, ou fera exécuter pour son propre compte, les travaux de second œuvre du bien défini. Les espaces communs non construits à l'issue du projet et les réseaux qui y sont implantés seront rétrocédés par La Rance à La Commune dans le délai de un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération de construction.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Considérant l'importance de développer l'offre locative sociale pour répondre aux besoins de la population ;

Considérant la nécessité de dynamiser le centre-ville en offrant des logements abordables ;

Considérant les engagements respectifs de la Commune et de La Rance pour la réalisation de ce projet.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

D'approuver la convention de réalisation de logements locatifs sociaux pour la réalisation de 3 logements locatifs au 36-38 rue du Général de Gaulle.

D'autoriser Madame Sylvie SARDIN, Maire de la Commune du Minihic-sur-Rance, à signer la convention avec la Société Anonyme d'HLM La Rance.

De mandater un géomètre pour établir le projet d'état descriptif de division-règlement de copropriété dans le délai de deux mois à compter de la signature des présentes.

De régulariser une promesse de vente sur les bases de la présente convention dans un délai de trois mois à compter de la signature des présentes.

De mettre à la disposition de La Rance le bien désigné au minimum un mois avant la date prévisionnelle de démarrage des travaux de second œuvre des logements.

Résultat du vote :

Pour : 14

Contre : 0

Abstention : 0

DE 2025 028 Signature d'une convention de réalisation de logements locatifs sociaux pour la réalisation de 12 logements locatifs avec les HLM LARANCE

Exposé des motifs :

La Commune du Minihic-sur-Rance, en partenariat avec la Société Anonyme d'HLM La Rance, s'engage dans un projet de réalisation de 12 logements locatifs sociaux. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la politique locale de l'habitat de la communauté de communes de la Côte d'Émeraude, visant à répondre aux besoins croissants en logements sociaux sur le territoire.

La convention fixe les droits et obligations respectifs de la Commune et des HLM La Rance, notamment les conditions de réalisation et de gestion des logements. La Commune met à disposition un bien communal d'une contenance approximative de 2 041 m², cadastré section A, parcelle n°420, pour la réalisation de cette opération. La Rance, de son côté, s'engage à réaliser les travaux d'aménagement et à assurer la gestion des logements.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L. 302-1 à L. 302-4-2,
- Vu le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 approuvé en date du 20 juin 2024,
- Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Considérant la nécessité de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire de la Commune du Minihic-sur-Rance,

Considérant l'engagement de la Commune à mettre à disposition un bien communal pour la réalisation de cette opération, pour la somme de 1€ HT (un euro hors taxes)

Considérant les engagements de La Rance en matière de réalisation et de gestion des logements,

Décisions :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à 11 voix pour et 3 voix contre (Mme LEPOIZAT, Mme HOUZE-ROZE, M. DOUET)

- 1. APPROUVE** la convention de réalisation de logements locatifs sociaux pour la réalisation de 12 logements locatifs avec les HLM LARANCE, telle que présentée en annexe.
- 2. AUTORISE** Madame Sylvie SARDIN, Maire de la Commune du Minihic-sur-Rance, à signer la convention, ses éventuels avenants et tout document relatif à son exécution.
- 3. Mise à disposition du bien communal :** La Commune s'engage à mettre à la disposition de La Rance le bien communal cadastré section A, parcelle n°420, pour la somme de 1 € HT (un euro hors taxes). Cet engagement fera l'objet d'une délibération spécifique pour la vente dès le mois de septembre 2025.
- 4. Exonération de taxes :** En application de l'article 1635 quater E du Code Général des

Impôts, la Commune renonce à percevoir la taxe sur les locaux d'habitation édifiés par les organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La commune s'engage à exonérer les organisme précités de la taxe d'aménagement applicable aux logements PLUS

5. Conditions suspensives : L'acquisition de cet immeuble reste conditionnée aux obligations suivantes :

- Obtention du permis de construire devenu définitif,
- Obtention des agréments et financements PLS, PLUS & PLAI de l'État,
- Obtention des subventions de la communauté de communes de la Côte d'Émeraude et du département d'Ille-et-Vilaine,
- Obtention auprès de la Commune de la garantie des emprunts contractés par La Rance pour mener à bien le projet.

Résultat du vote :

Pour : 11

Contre : 3

Abstention : 0

DE 2025 029 Validation de la modification des statuts de la CCCE en ce qui concerne la compétence "petite enfance"

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Côte d'Émeraude a approuvé par délibération du 16 mai 2025 la proposition relative à la modification de ses statuts concernant la compétence Petite Enfance.

Cette décision vise à renforcer le rôle de la communauté de communes en tant qu'autorité organisatrice de l'accueil du jeune enfant, en précisant ses missions de recensement des besoins, d'information et d'accompagnement des familles, de planification des modes d'accueil, et de soutien à la qualité de ces modes d'accueil. Sa mise en œuvre débutera après la validation par les communes et la modification des statuts par arrêté préfectoral.

VU la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2025 ;

CONSIDERANT que les statuts actuels doivent être complétés, pour la compétence petite enfance

CONSIDERANT que les communes membres ont trois mois à compter de la notification de la dite délibération ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

VALIDE la modification des statuts de la CCCE en ce qui concerne la compétence petite enfance.

Résultat du vote :

Pour : 14

Contre : 0

Abstention : 0

DE 2025 030 Compétences eau et assainissement - rétrocession des compétences aux communes

La Loi du 11 avril 2025 a rendu non obligatoire le transfert des compétences eau potable et assainissement aux EPCI, n'exerçant pas encore les dites compétences, le « retour en arrière » étant non autorisé.

Le transfert de ces compétences à la CCCE est donc désormais facultatif.

Après échange lors de la conférence des maires du 17 avril et du Bureau du 29 avril, il est proposé que les communes gardent ces compétences, les exerçant à leur convenance, gestion municipale ou syndicat intercommunal, le choix de la quasi majorité des communes

Il est rappelé que le conseil communautaire avait le 17 novembre 2022 délibéré pour acter le transfert de ces compétences à la CCCE au 01 janvier 2026, date limite connue à l'époque pour le transfert obligatoire. Cette délibération avait été prise afin de conforter une démarche du Syndicat d'Assainissement St Lunaire-St Briac. Ces compétences ont donc été intégrées dans les statuts de la CCCE avec une date d'effet au 01 janvier 2026.

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 novembre 2022 actant le transfert des compétences eau et assainissement à la CCCE au 1er janvier 2026;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2025, rétrocédant ces mêmes compétences aux communes membres;

CONSIDERANT que les communes membres disposent de trois mois pour acter ces rétrocessions,

CONSIDERANT les élus regrettent cette décision, estimant que la compétence aurait dû revenir à la CCCE pour des raisons de mutualisation et de moyens,

CONSIDERANT l'importance cruciale de la gestion de l'eau dans le secteur (faibles réserves, nécessité d'étudier des solutions pour la bonne gestion de l'eau potable ...)

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à 9 abstentions et 5 contres (Mme LE BOUHILLEC SEVIN, M. DABROWSKI, Mme LEPOIZAT, Mme HOUZE ROZE, M. DOUET)

REJETE les rétrocessions des compétences eau et assainissement aux communes.

Résultat du vote :

Pour : 0

Contre : 5

Abstention : 9