



CONSEIL MUNICIPAL

PROCES VERBAL SEANCE ORDINAIRE DU LUNDI 15 SEPTEMBRE 2025 à 20 heures 00 à la mairie – salle du Conseil

Membres en exercice : 15
Membres présents : 12
Date de la convocation : 08 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze septembre, à vingt heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique ordinaire, à la salle de conseil de la mairie, sous la présidence de Monsieur LEDAUPHIN Didier, Maire de la commune de JAVRON-LES-CHAPELLES.

ETAIENT PRESENTS :

M. LEDAUPHIN Didier	Maire
M. RATTIER Daniel	Adjoint
M. TISSIER Patrick	Adjoint
M. HUBERT Gérard	Délégué
M. BAYEL Jean-Claude	Délégué
Mme CANDURO Annie	
Mme DEROUET Marie-Laure	
Mme LEROY Christine	
Mme JEAUNEAU Martine	
M. FOURNIER Laurent	
M. GASNIER Didier	
M. THORETON Ludovic	

ABSENTS EXCUSES : Mme RAMON Stéphanie - Adjointe, Mme MESNAGER Solène, Mme PINGAULT Christiane

POUVOIRS : Néant

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Selon l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales,
« Au début de chacune de ses séances, le Conseil Municipal nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de Secrétaire de Séance. »

Monsieur le Maire propose de désigner **M. Laurent FOURNIER** comme Secrétaire de séance de cette réunion.

ADOpte A L'UNANIMITE

DOCUMENTS TRANSMIS :

- [Compte-rendu de la réunion de conseil municipal du 21 JUILLET 2025](#) (transmis le 09 septembre 2025)
- [Compte-rendu de la réunion de conseil municipal du 16 JUIN 2025](#) (transmis le 24 juillet 2025)
- [Compte-rendu de la réunion Maire / Adjoints / Délégués n°131](#) (transmis le 14 août 2025)
- [Compte-rendu de la réunion Maire / Adjoints / Délégués n°130](#) (transmis le 04 août 2025)

ORDRE DU JOUR**PROJET**

- Micro-crèche : nouvelle consultation des entreprises et estimation
- Projet de lotissement communal : validation de la phase esquisse et de l'estimation financière

FINANCES

- Valorisation de la production immobilisée – Logements au-dessus de la Poste
- Département de la Mayenne - Demande d'abandon de créance

ADMINISTRATION GENERALE

- Participation des communes extérieures au frais de scolarité de l'école Yves Duteil
- Convention ENEDIS pour l'implantation du boulodrome
- Situation locative – Graines de pâtes
- Terrain 28 Grande Rue
- Local 6 place de la mairie (ex Assmadone)

PRESENTATION DES DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE

- Les devis
- Les droits de préemptions

QUESTIONS DIVERSES**MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR**

Monsieur le Maire propose à l'Assemblée d'ajouter les points suivants à l'ordre du jour :

- OPAH-RU : avenant à la convention de partenariat pour le financement des aides OPAH RU

Entendu l'exposé de M. le Maire, le Conseil Municipal à l'unanimité **APPROUVE** la modification de l'ordre du jour

Sommaire

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE	1
DOCUMENTS TRANSMIS :	2
ORDRE DU JOUR	2
Micro-crèche – Présentation de la nouvelle phase APD et estimation des travaux	3
Phase Esquisse	4
Logements au-dessus de la Poste – Valorisation de la production immobilisée	6
Décisions modificative n° 2	7
Demande de remise gracieuse à l'encontre de M. DUJARRIER Marcel.....	8
Mise en place d'une convention de participation financière aux frais de scolarité des élèves de l'école publique Yves Duteil	8
Convention de mise à disposition pour l'implantation d'un poste de transformation et établissement d'une servitude au profit d'ENEDIS	9
Renouvellement d'un bail de courte durée avec l'EARL DES TROIS TEMPS.....	10
Acquisition d'un terrain sis 28 Grande Rue	10
Local professionnel 6 place de la mairie (ex local assmadone)	11
OPAH-RU - Avenant à la convention de partenariat pour le financement des travaux d'amélioration de l'habitat privé 11	
Droit de préemption – Parcelle 1439 – Rue Chaulin Serninière	12
Présentation des décisions prises par le maire en vertu de la délégation de pouvoirs du conseil municipal.....	13
INFORMATIONS DIVERSES ET QUESTIONS ORALES	13

DELIBERATION 2025-056 – TRAVAUX ENERGETIQUE MICRO-RECHE

Micro-crèche – Présentation de la nouvelle phase APD et estimation des travaux

Le Conseil Municipal s'est engagé sur le principe de rénover la micro-crèche Pom d'Happy pour permettre d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment public et ainsi réaliser des économies financières sur la facture énergétique.

Suite à la déclaration infructueuse de la 1^{ère} consultation, M. le Maire a recontacté les bureaux d'études Atelier M et CF Architecture pour reprendre l'étude des travaux.

M. le Maire présente l'Avant- projet définitif et énumère les différents éléments du CCTP :

- Démolition du palier extérieur et création d'un SaaS avec rampe d'accès ; piquetage d'enduit sur toutes les façades, enduit à la chaux
- Dépose des menuiseries extérieures avec huisserie - Remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries réalisées à partir de bois d'essences locales- double vitrage ; porte d'entrée alu, SaaS châssis alu - avec commande centralisé des volets (à vérifier)
- Brise soleil en terre cuite sur la façade hall ; store d'occultation ou protection solaire
- Dans le SaaS (menuiserie alu) – lumière de détection au niveau du hall
- Eclairage intérieur LED
- Installer une pompe à chaleur côté rue (pour le chauffage)
- Système de rafraîchissement via la pompe à chaleur et le plafond chauffant-rafraîchissant ».
- Prévoir des sondes intérieures pour automatisation du chauffage – Thermostat d'ambiance
- Pas de travaux de plomberie prévus
- Porte d'entrée avec visiophone – système ventouse pour les badges – utiliser l'organigramme existant de la mairie Système d'ouverture par badge. Fournisseur à voir pour adéquation avec autres systèmes badges de la commune.
- Aménagement d'un placard et de 2 prises de courant à l'étage (demande des animatrices)

Un des éléments retient l'attention des élus : le CCTP prévoit des menuiseries en bois ; le PVC ayant un impact environnemental défavorable en comparaison du bois. Cependant les élus soulignent surtout la facilité d'entretien des menuiseries PVC ; elle offre également de bonnes performances thermiques et acoustique.

Rappel que les travaux qui seront engagés devront entraîner un gain énergétique d'au moins 40 %

Aussi, M. TISSIER serait favorable à l'installation d'une régulation de chauffage dans chaque pièce pour baisser la température la nuit et les week-ends.

Autre suggestion de M. TISSIER : remplacer le revêtement de sol pendant la phase de travaux – Après, cette opération sera difficile à organiser.

→ Présentation de la nouvelle estimation des travaux

Liste des lots :	Total HT en EUR	TVA	Total TVA en EUR	Total TTC en EUR
Lot N°01 MACONNERIE	65 260,54	20,00	13 052,11	78 312,65
Lot N°02 MENUISERIES EXTERIEURES	115 933,85	20,00	23 186,77	139 120,62
Lot N°03 DOUBLAGE - PLAFOND SUSPENDU	31 349,42	20,00	6 269,88	37 619,30
Lot N°04 PEINTURE	15 789,52	20,00	3 157,90	18 947,42
Lot N°05 ELECTRICITE	19 800,00	20,00	3 960,00	23 760,00
Lot N°6 PLOMBERIE	70 500,00	20,00	14 100,00	84 600,00
	318 633,33		63 726,67	382 360,00

Présentation du tableau de financement

Coût estimatif de l'opération		
Nature des dépenses	Nom du prestataire	Montant (HT)
Maîtrise d'œuvre / Assistance à maîtrise d'ouvrage		
Mission de maîtrise d'œuvre	CF ARCHITECTURE	13 166,68 €
Mission de maîtrise d'œuvre	ATELIER M	6 585,32 €
Études		
Etudes thermiques	LCA	3 150,00 €

Travaux		
Maçonnerie / Démolition	marché public	65 260,54 €
Menuiseries extérieures	marché public	115 933,85 €
Cloisons sèches / isolation	marché public	31 349,42 €
Electricité	marché public	19 800,00 €
Plomberie/Chauffage	marché public	70 500,00 €
Peinture	marché public	15 789,52 €
COÛT TOTAL PRÉVISIONNEL (HT)		341 535,33 €

Ressources prévisionnelles de l'opération				
Financements	à préciser le cas échéant	Sollicité ou acquis	Montant (HT)	Taux
ETAT	FONDS VERT 2025	acquis	44 333,34 €	12,98%
ETAT	FNADT 2025	acquis	100 000,00 €	29,28%
Sous-total aides publiques	Taux de financement public		144 333,34 €	42,08%
Autres aides non publiques	CAF de la Mayenne	acquis	120 741,00 €	
Sous-total autres aides non publiques			120 741,00 €	35,35%
Part de la collectivité	Fonds propres		76 460,99 €	
	Emprunt			
	Crédit-bail ou autres			
	Recettes générées par le projet			
Participation du porteur de projet (autofinancement)			76 460,99 €	22,39%
TOTAL RESSOURCES PRÉVISIONNELLES (HT)			341 535,33 €	100,00%

Vu l'exposé de M. le Maire

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

- ↪ **APPROUVE** l'avant-projet définitif pour les travaux de rénovation thermique de la micro-crèche Pom d'Happy, tel que présenté dans le CCTP
- ↪ **DECIDE**, malgré son impact environnemental, d'installer des menuiseries en PVC au lieu de menuiseries bois
- ↪ **APPROUVE** l'estimation des travaux pour un montant de 341 535,33 € HT
- ↪ **CHARGE** le cabinet CF ARCHITECTURE d'établir le dossier de consultation des entreprises
- ↪ **CHARGE** M. le Maire de lancer la consultation des entreprises selon la procédure adaptée.
- ↪ **AUTORISE** M. le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier

[DELIBERATION 2025-057 – PROJET LOTISSEMENT DU VALLON](#)

Phase Esquisse

Le 18 juin dernier, M. Sylvain BARDET du cabinet INGERIF a présenté à la commission des travaux différentes esquisses du projet du lotissement du Vallon avant de présenter une dernière version le 27 juillet qui reprenait les remarques de la commission.

1. Eléments principaux :

- Emprise 16 500 m²
- 21 lots libres avec une diversité de tailles de lots pour permettre une variété d'offres. Densité 12,72 lots / ha
- Une implantation en quinconce, des constructions jumelées par le garage avec des places de parking à l'intérieur de la parcelle
- Une voie principale (en forme de banane) qui dessert l'ensemble des lots avec une place de retournement en fin de voie ; une sortie en face le lotissement des Raimbaudières laissant la possibilité de créer, si nécessaire, un sens giratoire
- Des places de stationnement végétalisées sur un seul côté de la voie.
- Des voies piétonnes qui rejoignent le sentier pédestre situé en dessous du lotissement du Beau site
- Installation de deux bassins de d'orage obligatoire à chaque extrémité du lotissement
- Un dénivelé du terrain
- Un espace boisé qui permet de conserver en majorité les arbres existants + un espace aire de jeux.
- L'installation du transformateur est prévue à l'entrée du lotissement.

M. le Maire informe les élus qu'il a contacté le propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n° 102, M. REMAUD. Il serait éventuellement vendeur au prix de 18 € le m².

M. le Maire lui a rappelé que la commune de Javron-les-Chapelles vendait ses parcelles au prix de 12 € le m² et que sa parcelle était traversée par une ligne haute tension.

La commission a émis un avis favorable à la présentation de la dernière esquisse qui est un bon compromis entre tous les scénarios

2. Estimation financière :

Le cabinet INGERIF a fourni également une estimation financière de l'opération qui se résume ainsi :

LOT – TERRASSEMENT, ASSAINISSEMENT, VOIRIE	
I – PREPARATION	9 500.00
II – TERRASSEMENT	43 000.00 €
III – ASSAINISSEMENT	164 200.00 €
IV – VOIRIE	200 970.00
V – ESPACE VERT et Aire de jeux	53 800.00 €
TOTAL HT	471 470.00 €

LOT – RESEAUX DIVERS	
I – PREPARATION	9 500.00
II – TRANCHEES	43 000.00 €
III – RESEAUX BASSE TENSION	164 200.00 €
IV – GENIE CIVIL TELECOM	200 970.00
V – ADDUCTION EAU POTABLE	53 800.00 €
VI – ECLAIRAGE PUBLIC	29 900.00 €
TOTAL HT	124 310.00 €

AUTRES	
ESTIMATION TRAVAUX ENEDIS, RACCORDEMENT HTA, TRANSFO, REMBT	40 000.00 €
ESTIMATION TRAVAUX CABLAGE FIBRE	10 000.00 €
TOTAL HT	471 470.00 €

TOTAL VOIRIE RESEAUX DIVERS	
TOTAL HT	645 780.00 €
TVA 20 %	129 156.00 €
TOTAL TTC	774 936.00 €

COUT PAR LOTS = 30 751.43 € PAR LOT
10 260 m² CONSTRUCTIBLE = 62.94 € / M²

3. Calendrier prévisionnel :

- Construire le règlement du lotissement et le cahier des charges
- Déposer le permis d'aménagement, le dossier Loi sur l'eau
- Consultation des entreprises
- Prévision démarrage du chantier au printemps 2026

Le conseil municipal est donc invité à se prononcer sur la validation des grands principes de la phase esquisse du lotissement du Vallon, sur l'estimation financière des travaux VRD et sur le calendrier prévisionnel des travaux Vu l'exposé de M. le Maire

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

- ✚ **APPROUVE** les grands principes de la phase d'esquisse du projet de lotissement communal du Vallon ;
- ✚ **VALIDE** le nombre de lots à vendre soit 21 lots d'une surface totale constructible de 10 260 m² sur une emprise totale de 16 500 m².

DELIBERATION 2025-058 – FINANCES**Logements au-dessus de la Poste – Valorisation de la production immobilisée**

M. Le Maire rappelle au conseil municipal que les travaux d'aménagement des 2 logements au-dessus de la Poste ont été réalisés en régie par les agents du service technique et qu'ils sont maintenant terminés.

Par travaux en régie, il faut entendre les travaux créés pour le compte de la collectivité et réalisés par le personnel communal. Ils sont considérés comme de véritables dépenses d'investissement pour la collectivité et viennent accroître le patrimoine de la commune.

Il convient donc de les valoriser au sein de la collectivité : ces immobilisations sont comptabilisées pour leur coût de production qui correspond au coût des matières premières, augmenté des charges directes de production (matériel acquis, loué, frais de personnel...) à l'exclusion des frais financiers et des frais d'administration générale.

A chaque exercice budgétaire, il convient de chiffrer les chantiers réalisés afin de transférer le coût des travaux, de la section de fonctionnement vers la section d'investissement par l'intermédiaire du compte 72 « Production immobilisée ». Les fournitures sont reprises pour leur montant facturé et les frais de personnel sont comptabilisés au temps passé avec application d'un barème horaire selon les catégories de personne concernées.

M. Le Maire présente le tableau récapitulatif des travaux pour l'aménagement de ces deux logements locatifs (voir annexe) et propose de valoriser cet aménagement en investissement.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT que les dépenses d'acquisition de matériels et matériaux qui ne sont pas assez importantes ne peuvent pas être imputées directement à la section d'investissement, même si ces dépenses concourent à des travaux faits par la collectivité pour elle-même ;

CONSIDERANT qu'un état des travaux d'investissement effectués en régie est établi, qui correspond au coût d'acquisition des matières consommées augmenté des charges directes de production : matériel et outillage acquis ou loué, frais de personnel, etc. à l'exclusion des frais financiers et d'administration générale ;

CONSIDERANT que ces immobilisations sont des travaux en régie et peuvent par conséquent être transférés en investissement pour obtenir l'attribution du fond de compensation pour la TVA

VU l'état des travaux en régie ci-dessous pour l'aménagement de deux logements au-dessus de La Poste

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- ↪ **APPROUVE**, à l'unanimité, les travaux en régie pour l'aménagement de deux logements au-dessus de la Poste dont le montant s'élève à 112 294,83 € et d'appliquer les tarifs horaires ci-dessus pour valoriser les heures de travail du personnel communal pour l'année 2025.
- ↪ **CHARGE** M. le Maire d'inscrire sur le budget primitif 2025, les opérations d'ordre pour transférer le coût des travaux, de la section de fonctionnement vers la section d'investissement par l'intermédiaire du compte 72 « Production immobilisée ».
- ↪ **D'AUTORISER** M. le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Les travaux réalisés	Fournisseurs	mandat	Coût HT	Coût TTC
Frais étude permis construire	ATELIER M	2023/67-271	3 250,00 €	3 900,00 €
Nouveau branchement compteur EAU	SIAEP	2023/720-871	2 259,80 €	2 711,76 €
Fournitures	Thermic Charpentier	2023/994	1 467,52 €	1 761,02 €
	Servi couleurs		2 957,47 €	3 548,96 €
	LEPINAY		7 876,76 €	9 452,11 €
	YESSS		5 002,08 €	6 002,49 €
	TEREVA		580,23 €	696,28 €
	MAVASA	2025/253	274,80 €	329,76 €
	SETIN		850,07 €	1 020,08 €
Révision de la toiture et pose ventilation	LEGEAY	2024/103	727,23 €	872,68 €
Pose volets roulants	PMAE	2024/447	4 960,73 €	5 952,87 €
Chassis fixe	PMAE	2025/420	1 753,16 €	2 103,79 €
Travaux VMC appartement 1	PERRIER Anthony	2024/315	1 034,02 €	1 240,82 €
Travaux VMC appartement 2	PERRIER Anthony	2024/316	1 034,02 €	1 240,82 €
travaux électrique appartement 1 acompte	PERRIER Anthony	2025/247	2 519,45 €	3 023,34 €
travaux électrique appartement 2	PERRIER Anthony	2025/246	2 498,73 €	2 998,48 €
travaux électrique appartement 1	PERRIER Anthony	2025/488	5 878,73 €	7 054,47 €
travaux électrique appartement 2	PERRIER Anthony	2025/549	5 830,37 €	6 996,44 €
raccordement coffret électrique	PERRIER Anthony	2025/550	4 429,85 €	5 315,82 €
travaux jointoyeur	SASSIER Quentin	2025/315	2 122,50 €	2 547,00 €
travaux peinture logement 1	RG DECO	2025/448	5 112,50 €	5 112,50 €
travaux peinture logement 2	RG DECO	2025/524	5 202,75 €	5 202,75 €
travaux peinture escalier et cage escal	RG DECO		3 625,00 €	3 625,00 €
travaux peinture porte entrée et garde	RG DECO		2 307,16 €	2 307,16 €
travaux peinture supplément	RG DECO		383,00 €	459,60 €
plomberie mise en eau	TERROITIN	2025/525	3 311,60 €	3 973,92 €
traitement des façades	DEPROMA	2023/197	423,60 €	508,32 €
Revetement de sol	GUIBOUT	2025/410	3 917,59 €	4 701,11 €
Meubles cuisines Logement 1	AVIVA	2025/130	2 767,70 €	3 321,24 €
Meubles cuisines logement 2	AVIVA	2025/130	2 767,70 €	3 321,24 €
Dressing	SETIN	2025/141/388	2 157,48 €	2 588,98 €
Meubles SDB	BRICO DEPOT	2025/284	380,00 €	456,00 €
Raccordement Fibre	ORANGE	2025/322	725,00 €	870,00 €
Raccordement Electrique	ENEDIS	2025/556	5 314,85 €	6 377,82 €
Trappes de désenfumage	EUROFEU		583,50 €	700,20 €
			- €	
			- €	
	TOTAL		96 286,93 €	112 294,83 €

Charges de personnel (nombre d'heures arrêtées au 30/08/2025)

	Taux horaire par agent	Nombre heures	Coût Main d'Œuvre
Steeven BAYEL	23,1989	628,5	14 580,51 €
Maxime BAUDOUIN	18,5089	199	3 683,27 €
Nicolas BOUCHER	22,0122	52	1 144,63 €
Alan DESNOS	3,4818	22	76,60 €
Didier Pichereau	24,4358	447	10 922,80 €
			30 407,82 €
			142 702,65 €

DELIBERATION 2025-058 bis – FINANCES

Décisions modificative n° 2

VU le budget primitif Communal 2025 voté le 14 avril 2025,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'ajuster le budget :

- Valorisation de la production immobilisée : 142 702.65 €

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

- **DECIDE** d'apporter les modifications suivantes :

2025 - Budget Communal - DM n°2		
SECTION DE FONCTIONNEMENT	Dépenses	Recettes
72/042 : Production immobilisée		142 702,65 €
023 : virement vers la section d'investissement	142 702,65 €	
Total DM 2	142 702,65 €	142 702,65 €
Total DM1	- €	- €
BP	1 758 093,32 €	1 758 093,32 €
TOTAL après DM	1 900 795,97 €	1 900 795,97 €
SECTION D'INVESTISSEMENT	Dépenses	Recettes
2132/040 : immeuble de rapport - 2 Logements La Poste	142 702,65 €	
021 : virement de la section de fonctionnement		142 702,65 €
Total DM n°2	142 702,65 €	142 702,65 €
Total DM 1	38 058,29 €	38 058,29 €
BP	3 162 088,82 €	3 162 088,82 €
TOTAL après DM	3 342 849,76 €	3 342 849,76 €

DELIBERATION 2025-059 – FINANCES

Demande de remise gracieuse à l'encontre de M. DUJARRIER Marcel

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

VU la décision de la Commission FSL du Département de la Mayenne décidant d'octroyer à M. DUJARRIER Marcel, domicilié 13 Cité des Tilleuls à Javron-les-Chapelles, une subvention de 667.84 € destinée à régler une partie de sa dette de loyer (954.06 €) ;

COMPTE TENU que le règlement du Fonds de solidarité pour le logement prévoit qu'un abandon de créance soit sollicité auprès du propriétaire à hauteur de 10% du montant de la dette, soit 95.41 € ;

COMPTE TENU de la situation financière de M. DUJARRIER Marcel ;

Article 1. : **DECIDE** de renoncer à une partie de la créance relative aux loyers impayés de Monsieur DUJARRIER Marcel et d'accorder une remise gracieuse à hauteur de 95.41 € (quatre-vingt-quinze euros et quarante et un centimes)

Article 2. : **DIT** que cet abandon sera inscrit au budget de la commune à l'article 673

Article 3. : Le Maire ou son suppléant est chargé de l'exécution de la présente délibération

DELIBERATION 2025-060 – FINANCES

Mise en place d'une convention de participation financière aux frais de scolarité des élèves de l'école publique Yves Duteil

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que les articles L212-8 et R212-21 du Code de l'Éducation prévoient :

« Lorsque les écoles maternelles ou les écoles élémentaires publiques d'une commune reçoivent des élèves dont la famille est domiciliée dans une autre commune, la répartition des dépenses de fonctionnement se fait par accord entre la commune d'accueil et la commune de résidence. A défaut d'accord entre les communes intéressées sur la répartition des dépenses, la contribution de chaque commune est fixée par le représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil départemental de l'éducation nationale.

Pour le calcul de la contribution de la commune de résidence, il est tenu compte des ressources de cette commune, du nombre d'élèves de cette commune scolarisés dans la commune d'accueil et du coût moyen par élève calculé sur la base des dépenses de l'ensemble des écoles publiques de la commune d'accueil. Les dépenses à prendre en compte à ce titre sont les charges de fonctionnement, à l'exclusion de celles relatives aux activités périscolaires. »

Le 4^{ème} alinéa de cet article L. 212-8 dispose également que les prises en charge « ne s'appliquent pas à la commune de résidence si la capacité d'accueil de ses établissements scolaires permet la scolarisation des enfants concernés, sauf si le maire de la commune de résidence, consulté par la commune d'accueil, a donné son accord à la scolarisation de ces enfants hors de sa commune ».

Le 5^{ème} alinéa détermine, par dérogation à l'alinéa précédent, les situations qui entraînent une participation financière obligatoire de la commune de résidence :

- Obligations professionnelles des parents lorsqu'ils résident dans une commune ne proposant pas de cantine ni de service périscolaire,
- Inscription d'un frère ou d'une sœur dans un établissement scolaire de la même commune,
- Raisons médicales.

Ainsi, la participation financière de la commune de résidence aux frais de fonctionnement supportés par la commune d'accueil sera obligatoire en présence d'un des trois cas dérogatoires susmentionnés.

Pour rappel : par délibération du 27 mai 2024, le conseil municipal a fixé le montant de la participation 2023/2024 aux frais de fonctionnement de l'école publique de Javron-les-Chapelles à 1 051.89 € par enfant.

Pour l'année scolaire 2024/2025, le total des dépenses de fonctionnement s'élève à 84 888.24 € pour 86 élèves soit :

- 1 721.55 € pour les élèves de maternelle (33 élèves)
- 529.76 € pour les élèves de primaire (53 élèves)

Cette année, la commune de Crennes-sur-Fraubée a informé M. le Maire que la commune n'ayant pas signé de convention avec la commune de Javron-les-Chapelles, la participation financière de la collectivité serait égale au coût moyen départemental du secteur public à savoir :

- 1 695 € pour un élève de maternelle
- 467 € pour un élève de primaire

Soit un coût moyen de 938.21 € (rapporté aux 86 élèves de l'école publique de Javron-les-Chapelles).

	Coût départemental	Nombre d'élèves Année scolaire 2024/2025	Coût total annuel
Elèves de maternelle	1 695 €	33 élèves	55 935 €
Elèves de primaire	467 €	53 élèves	24 751 €
TOTAL		86 élèves	80 686 €
		938.21 € / élève	

Entendu l'exposé de M. le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

Article 4. : **DECIDE** d'établir, conformément aux articles L212-8 et R212-21 du Code de l'Education, avec les communes de résidence, une convention de participation aux frais de scolarité des élèves accueillis à l'école publique Yves Duteil et résidant dans une commune extérieure ;

Article 5. : **FIXE** le montant de la participation aux frais de scolarité pour l'année scolaire 2024-2025 à 938.21 € par élève accueilli à l'école publique Yves Duteil.

Ce montant est fixé pour une durée de 3 ans à compter de l'année scolaire 2024/2025.

Article 6. : **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention et toutes les pièces relatives à l'exécution de la présente délibération.

DELIBERATION 2025-061 – BOULODROME

Convention de mise à disposition pour l'implantation d'un poste de transformation et établissement d'une servitude au profit d'ENEDIS

VU le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2122-21, L2241-1 ;

VU le Code de la propriété des personnes publiques et notamment son article L2122-4 ;

VU la convention de mise à disposition de terrain pour l'implantation d'un poste de distribution publique au lieudit La Lande du Pont ;

VU le projet de convention de servitude présenté par M. le Maire ;

Monsieur le Maire expose :

ENEDIS, concessionnaire des ouvrages de distribution d'électricité, a été mandaté par le bureau d'études SEE YOU SUN pour réaliser l'implantation d'un poste de transformation de distribution publique. Cette étude porte sur la parcelle communale cadastrée section AV n° 120 au droit de la route départementale n° 218.

Il indique qu'ENEDIS propose à la commune de Javron-les-Chapelles de conclure une convention de mise à disposition pour l'implantation d'un poste de distribution publique constitutive de droits réels, sur la parcelle appartenant au domaine privé de la commune.

Il explique que la servitude qui en découlera, permettra la pose d'un poste de transformation de type PAC 4 UF 400 Kva sur la parcelle cadastrée section AV n° 120 au droit de la route départementale n° 218 et de dimensions :

Longueur : 3.65 m ; Largeur : 2.19 m ; Hauteur totale : 2.46 m ; emprise au sol 8 m²

Monsieur le Maire ajoute que les agents agissant pour le compte d'ENEDIS devront pouvoir accéder librement en permanence à la parcelle concernée, voire l'occuper temporairement pour l'exécution de travaux.

Il précise que la convention de mise à disposition sera consentie à titre gratuit, pour la durée de l'exploitation de l'ouvrage.

Par ailleurs, la société ENEDIS a sollicité la commune afin de constituer une servitude sur les parcelles section AV n° 120, 121, et 125 afin d'établir une canalisation pour l'alimentation électrique de ce boulo-drome.

M. le Maire présente le plan permettant de localiser cette canalisation.

La convention proposée par ENEDIS étant compatible avec l'affectation des parcelles, il est proposé de donner une suite favorable à la demande de ENEDIS et de conclure avec elle une convention de servitude sur le domaine public.

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

- ✎ **APPROUVE** la convention de mise à disposition pour l'implantation d'un poste de distribution publique constitutive de droits réels à conclure avec ENEDIS, à l'entrée du l'ancien terrain de camping ;
- ✎ **APPROUVE** la convention de servitude au profit d'ENEDIS, sur les parcelles cadastrées section AV n° 120, 121 et 125 ;
- ✎ **DIT** que la servitude est consentie à titre gracieux ;
- ✎ **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer lesdites conventions ainsi que tout document y afférent.

DELIBERATION 2025-062 – LOCATION BAIL PROFESSIONNEL

Renouvellement d'un bail de courte durée avec l'EARL DES TROIS TEMPS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et suivants,

VU le Code de commerce, notamment son article L. 145-5,

VU le projet de bail de courte durée présenté par Monsieur le Maire,

CONSIDERANT que Monsieur et Madame TREBOUET, co-gérants de l'EARL DES TROIS TEMPS, exploitent depuis le 1er mars 2023 une activité de fabrication et vente de pâtes artisanales dans les locaux situés 14 bis Grande Rue à JAVRON LES CHAPELLES,

CONSIDERANT que l'EARL DES TROIS TEMPS a sollicité le renouvellement du bail portant sur les locaux sis 14 bis Grande Rue à Javron-les-Chapelles,

CONSIDERANT que la commune envisage un projet d'aménagement futur sur ce terrain, nécessitant une disponibilité des locaux à moyen terme et que l'EARL des TROIS TEMPS a pour projet de construire à terme, un bâtiment dédié à son activité ;

CONSIDERANT que les parties ont convenu, d'un commun accord, d'un bail de courte durée, dérogatoire au statut des baux commerciaux, pour une durée ferme de trois ans (du 1er mars 2026 au 28 février 2029), avec un loyer mensuel de 650 €,

CONSIDERANT que ce bail prévoit :

- L'absence de reconduction tacite,
- L'obligation pour le preneur de libérer les locaux à l'échéance, sans indemnités d'éviction
- La possibilité pour le preneur de résilier le bail avec un préavis de trois mois,

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

Article 1. : **D'APPROUVER** le bail de courte durée conclu entre la commune de JAVRON LES CHAPELLES et l'EARL DES TROIS TEMPS pour les locaux situés 14 bis Grande Rue ;

Article 2. : **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit bail dont le loyer mensuel est fixé à 650 € ;

Article 3. : **DE CHARGER** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération, y compris des formalités administratives et financières.

DELIBERATION 2025-063 - PATRIMOINE

Acquisition d'un terrain sis 28 Grande Rue

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal le projet communal consistant à agrandir le parking de La Poste en acquérant un terrain sis 28 Grande Rue.

Le conseil municipal ayant décidé de ne pas exercer son droit de préemption sur les parcelles cadastrées section B n° 1146 et 1143 (en raison d'important travaux à prévoir dans la maison d'habitation) M. le Maire a rencontré, lors d'un second entretien, M. HARDY, le nouveau propriétaire des terrains.

M. HARDY a renouvelé son accord de vendre à la collectivité une partie des terrains qui sera matérialisée par un bornage. A l'issue des négociations, voici les nouvelles conditions de vente des terrains définies par M. HARDY :

Il souhaite :

- Conserver le garage situé dans l'angle de la parcelle cadastrée B n° 1146 ;
- Que la clôture occultante existante soit déplacée sur les nouvelles limites de sa propriété. Si cette opération n'est pas réalisable, la commune devra installer une nouvelle clôture occultante d'environ 2 m de haut
- Consent que la présente cession soit établie au prix de 20 € le m².

Entendu cet exposé,

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

- ↪ **APPROUVE** les termes de la cession de terrains comme désignés ci-dessus,
- ↪ **ACCEPTÉ** l'intervention du cabinet de géomètre KALIGEO pour la modification des parcelles cadastrées section B 1143 et 1146,
- ↪ **CHARGE** le cabinet d'expertise ZUBER de l'établissement de l'acte administratif correspondant. Les frais d'actes seront à la charge de la commune de Javron-les-Chapelles.
- ↪ **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer ledit acte à venir, ainsi que toutes les pièces afférentes à ce dossier

DELIBERATION 2025-064 – ADMINISTRATION GENERALE

Local professionnel 6 place de la mairie (ex local Assmadone)

EXPOSÉ

M. le Maire donne lecture d'un courrier de Madame LANGLAIS, prothésiste ongulairière domiciliée à Marcillé-la Ville. Mme LANGLAIS recherche un local professionnel sur la commune de JAVRON-LES-CHAPELLES afin d'y exercer son activité. À sa demande, Monsieur le Maire a organisé la visite de deux locaux communaux :

- **Local professionnel sis 25, Grande Rue** : Mme LANGLAIS a jugé le local trop grand pour ses besoins – elle propose de le diviser et d'ajuster le loyer.
- **Local professionnel sis 6 place de la mairie** : Mme LANGLAIS dit que ce local présente un certain intérêt, mais nécessite un rafraîchissement (porte, SaaS, peinture, ...)

Entendu cet exposé,

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

- ↪ **DÉCIDE** de ne pas procéder à la division du local sis 25 Grande Rue. Ce local dispose que d'un seul compteur ; le diviser engendrerait des travaux complémentaires ;
- ↪ **AUTORISE** le rafraîchissement du local sis 6, place de la mairie (porte, peinture, suppression du SAS) pour l'adapter aux besoins de Mme LANGLAIS.
- ↪ **FIXER** le montant du loyer à 350 € pour la première année, puis 400 € pour les années suivantes, sous réserve de l'acceptation de Mme LANGLAIS.
- ↪ **CHARGER** Monsieur le Maire de signer le bail et de prendre toutes mesures utiles pour la mise en œuvre de cette décision, entre autres les travaux.

DELIBERATION 2025-065 – INTERCOMMUNALITE

OPAH-RU - Avenant à la convention de partenariat pour le financement des travaux d'amélioration de l'habitat privé

M. le Maire expose :

A la suite du COPIL Habitat du 02 juin 2025, les membres présents ont décidé de proposer un avenant à la convention de partenariat pour le financement des travaux d'amélioration de l'habitat privé.

En effet, les appels de fonds aux collectivités seront désormais réalisés uniquement sur la base des dossiers ayant fait l'objet d'une validation définitive et d'un paiement effectif aux bénéficiaires. Les appels de fonds seront constitués d'un courrier de sollicitation et d'un tableau récapitulatif de l'avancement de l'opération pour la période donnée.

VU le Code Général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5217 actant que la Communauté de communes du Mont des Avaloirs exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres la compétence en matière de politique locale de l'habitat ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, notamment les articles L.303-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants ;

VU le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;

VU les délibérations du Conseil de Communauté n°2023CCMA0084 et n°2023CCMA0085 validant les orientations, les objectifs et les engagements financiers des conventions des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de

Droit Commun et de Renouveau Urbain multi-sites sur les communes de Javron-les-Chapelles, Pré-en-Pail-Saint-Samson, Saint-Pierre-des-Nids et Villaines-la-Juhel ;

VU la délibération communale n° 2024-021 en date du 04 mars 2024 validant le règlement d'intervention des aides locales à l'amélioration de l'habitat privé

CONSIDERANT l'engagement des communes dans le cadre de l'OPAH RU,

CONSIDERANT l'engagement de la CCMA au titre de l'OPAH de droit commun pour l'ensemble des communes du territoire et de l'OPAH RU pour les communes concernées

CONSIDERANT que seule la CCMA est habilitée à verser des aides à l'amélioration de l'habitat privé,

CONSIDERANT la nécessité d'ajuster les modalités d'appel de fonds – désormais les appels de fonds seront réalisés uniquement sur la base des dossiers ayant fait l'objet d'une validation et d'un paiement effectif aux bénéficiaires ;

CONSIDERANT l'avis favorable du comité de pilotage réuni le 2 juin 2025,

Ayant entendu l'exposé :

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

Article 1. : DE VALIDER l'avenant à la convention de partenariat pour le financement des travaux d'amélioration de l'habitat privé au titre de l'OPAH/OPAH-RU, ayant pour objet la modification des modalités d'appel de fond.

Article 2. : DE PRECISER que les autres termes de la convention de partenariat restent inchangés

Article 3. : DE DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour signer les pièces à intervenir dans le cadre de la mise en œuvre de la présente délibération

DELIBERATION 2025-066 – URBANISME

Droit de préemption – Parcelle 1439 – Rue Chaulin Serninière

VU le Code Général des collectivités territoriales

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;

VU la délibération n° 2020-051 en date du 29 juin 2020 relative aux délégations consenties au Maire par le conseil municipal ;

VU la délibération n° 2024-006 en date du 29 janvier 2024 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U, Ue, Uh, UEc, Uj, AU, AUe ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner n° 2025-011 reçue le 23 juillet 2025, adressée par Maître LOMBART Aurélien, notaire à Lassay-les-Châteaux (53110), en vue de la cession d'une propriété sise Rue Chaulin Serninière à Javron-les-Chapelles, cadastrée section B n° 1439 d'une superficie de 810 m² et appartenant à Mme LE GARDIEN Marie-Pierre ;

CONSIDERANT que la parcelle faisant l'objet de la déclaration d'aliéner est classée en zone U (urbaine) du PLUi ;

Monsieur le Maire expose :

Le présent dossier soumis à l'examen du conseil municipal concerne un terrain situé Rue Chaulin Serninière, et jouxtant les services techniques. Il comprend un jardin d'environ 800 m² et un petit garage d'environ 23 m².

Compte tenu de sa configuration, M. le Maire propose d'acquérir ce bien par voie de préemption. En effet, la parcelle faisant l'objet de la DIA jouxte celles des services techniques et du cimetière. Elle est idéale pour anticiper les besoins de croissance des services techniques (stockage de matériaux, extension éventuelle des ateliers ...) et donnera également un meilleur accès aux pierres tombales qui sont « collées » à son muret ; muret qui nécessiterait une réfection.

Cette préemption est proposée au prix de 5 000 € + commission d'environ 1 200 €. Le montant prévu étant inférieur au seuil de consultation du service du Domaine, celui-ci n'a pas été consulté pour cette affaire.

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300.-1 (action d'aménagement réalisée dans l'intérêt général)

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

☞ **DECIDE D'ACQUERIR** par voie de préemption le terrain situé « Rue Chaulin Serninière », parcelle cadastrée section B n° 1439, appartenant à Mme LE GARDIEN Marie-Pierre et ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° 2025-011 ;

☞ **ACCEPTE** le prix figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner d'un montant de 5 000 € pour l'acquisition de cette parcelle + frais de commission ;

☞ **CHARGE** Maître LOMBART Aurélien, notaire à Javron-les-Chapelles d'établir l'acte authentique constatant le transfert de propriété ;

☞ **AUTORISE** M. le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents nécessaires à cette affaire ;

☞ **DIT** que la dépense correspondante sera inscrite au budget de la commune chapitre 21.

**Présentation des décisions prises par le maire en vertu de la délégation de pouvoirs du conseil municipal
(Délibération 2020-051 du 29/06/2020 en vertu des articles L2122-22 et L2122-23
du code général des collectivités territoriales) :**

A. LES DEVIS

1. Engazonnement au stade et cimetière communal

- Devis EURL PICHEREAU Clément → 3 007.20 € HT

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Dans le cadre de la procédure adaptée, le conseil municipal accepte le devis de l'entreprise PICHEREAU pour l'engazonnement au stade et au cimetière.

2. Logements La Poste – remise en état des trappes de désenfumage

- Devis EUROFEU → 583.50 € HT

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Dans le cadre de la procédure adaptée, le conseil municipal accepte le devis de l'entreprise EUROFEU pour la remise en état des trappes de désenfumage.

B. LES DROITS DE PREEMPTION

La commune n'a pas exercé son droit de préemption sur la vente des biens suivants :

- Dossier 2025-011 : le présent dossier soumis à l'examen du conseil municipal concerne un terrain sis Rue Chaulin Servinière et appartenant à Mme LE GARDIEN Marie-Pierre
Ce terrain est situé à côté du cimetière communal et des services techniques. Compte tenu de sa configuration M. le Maire propose de l'acquérir par voie de préemption au prix figurant sur la déclaration d'aliéner d'un montant de 5000 € (+ frais 1 200 €)- voir délib 2025-066
- Dossier 2025-012 : Parcelles B 796 et 788 sises 112 Grande Rue et appartenant à Mme Michèle DEROUET

INFORMATIONS DIVERSES ET QUESTIONS ORALES

- ↳ Inauguration du 26 septembre : départ sur la place des Jardins ; commander le pot de l'amitié
- ↳ Le repas du CCAS du 11 novembre : charger la commission Fêtes et Cérémonies pour trouver un orchestre ;
Fixe comme traiteur l'entreprise DEFAULT Maxime
- ↳ COPIL zone humide : Le 25 septembre à 18h00 - Inviter le conseil municipal
- ↳ Bulletin municipal : nomme comme chef de file = Christine LEROY
- ↳ Sortie de fin de mandat : nombre de personnes = 35 personnes
- ↳ Marché de Noël : aura lieu le 13 ou 20 décembre selon l'association Contact. Une réunion de préparation prévue le 07 octobre fixera la date définitivement
- ↳ Réunion des associations pour le planning de la salle : le vendredi 24 octobre
- ↳ Inquiétude sur la rumeur du départ du Dr OPREI : M. le Maire dit qu'elle envisage plutôt de réduire sa patientèle.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire remercie les membres du conseil municipal de leur attention et lève la séance à 23h18.

LISTE DES DELIBERATIONS
EXAMINEES EN CONSEIL MUNICIPAL DU 15 SEPTEMBRE 2025

N° Délibération	Objet de la délibération	VOTE
2025-056	Nouvelle phase Avant-Projet Définitif et Nouvelle estimation des travaux	Approuvé à l'unanimité
2025-057	Validation phase esquisse et estimation financière	Approuvé à l'unanimité
2025-058	Valorisation de la production immobilisée	Approuvé à l'unanimité
2025-058 b	Décisions modificatives n°2	Approuvé à l'unanimité
2025-059	Demande d'abandon de créances par le Département de la Mayenne	Approuvé à l'unanimité
2025-060	Participation des communes extérieures aux frais de scolarité	Approuvé à l'unanimité
2025-061	Convention ENEDIS pour implantation du Boulodrome	Approuvé à l'unanimité
2025-062	Situation locative GRAINES DE PATES	Approuvé à l'unanimité
2025-063	Terrain 28 Grande Rue	Approuvé à l'unanimité
2025-064	Local 6 place de la mairie	Approuvé à l'unanimité
2025-065	OPAH-RU avenant à la convention de financement	Approuvé à l'unanimité
2025-066	DIA - Jardin LE GARDIEN	Approuvé à l'unanimité

Le Maire

Le secrétaire de séance

Didier LEDAUPHIN

Laurent FOURNIER