



Département du Loiret  
Arrondissement de Montargis  
Canton de Courtenay  
**COMMUNE DE CHUELLES**

MAIRIE DE CHUELLES  
45220

## **PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL**

### **SEANCE DU 1<sup>er</sup> DECEMBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 1<sup>er</sup> décembre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Stéphane HAMON, Maire de Chuelles.

Nombre de conseillers en exercice : 12

Membres présents : Stéphane Hamon, Roland Vonnet, Annick Morin, Martial Pinon, Alain Goyon, Eric Gallois, Marie-Claude Aubey, Catherine Le Bec-Lesage, Isabelle Rosse, Marie-Charlotte Verhulst, Cédric Harry.

Absente excusée : Martine Dieudonné de Carfort.

Martine Dieudonné de Carfort a donné pouvoir à Stéphane Hamon.

Date de convocation : 25 novembre 2025







Cédric Harry a été nommé secrétaire de séance.

\*\*\*\*\*

#### 1°) Fonctionnement

-  Approbation du Procès-Verbal du dernier conseil municipal.

#### 2°) Finances

-  Créances irrécouvrables – commune.
-  Décision modificative n°002/2025 – budget principal.
-  Assainissement : redevance performance des systèmes d'assainissement collectif – année 2026.
-  Contrat nettoyage.
-  Parcelle ZY 97 – Bornage et vente.
-  Facturation placement d'animaux dans un lieu de dépôt suite à divagation.

#### 3°) Manifestations

-  Calendrier des fêtes 2026.

#### 4°) Personnel

- 👤 Régime indemnitaire pendant les congés maladie.

#### 5°) Intercommunalité

- 👤 Compétence « Sport »
- 👤 Transfert en pleine propriété de parcelles situées à Courtenay sur la ZA Luteau II.

#### 6°) Divers

- 👤 Date du prochain conseil municipal.

\*\*\*\*\*

### **1 – Fonctionnement**

#### **Approbation du procès-verbal de la dernière séance du conseil municipal.**

Monsieur le Maire soumet le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 27 octobre 2025 à l'approbation des conseillers municipaux. Ces derniers sont invités à faire savoir s'ils ont des remarques à formuler sur ce compte-rendu. Aucune observation n'étant soulevée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des présents.

### **2 – Finances**

**N° 069/2025**

**ADMISSION EN NON-VALEUR DE DETTES DU BUDGET PRINCIPAL**

Monsieur le Maire communique au conseil municipal le courriel du service recouvrement du SGC de Montargis nous demandant l'admission en non-valeur de plusieurs dettes indiquées sur la liste ci-jointe pour une somme totale de 153,70€.

Le Conseil Municipal,

- 👤 Prend note de la demande du service recouvrement du SGC de Montargis.
- 👤 Accepte l'admission en non-valeur des différentes dettes indiquées sur la liste jointe pour la somme totale de 153,70€.


Les crédits seront pris à l'article 6541 du budget primitif 2025 du budget principal.

**N° 070/2025**  
**DECISION MODIFICATIVE N°002-2025 – COMMUNE DE CHUELLES – BUDGET PRINCIPAL**

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal qu'il est nécessaire de modifier le budget principal par la décision modificative n°002-2025 suivante :

Libellés	Dépenses		Recettes	
	Article	Montant	Article	Montant
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	622	- 1 500,00 €		
Créances admises en non-valeur	6541	100,00 €		
Autres personnes de droit privé	65748	25,00 €		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	681	250,00 €		
Autres	65888	1 500,00 €		
Revenus des immeubles			752	375,00 €
<b>Section Fonctionnement</b>		<b>375,00 €</b>		<b>375,00 €</b>

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

 Décide la décision modificative n°002-2025 suivante pour le budget principal :

Libellés	Dépenses		Recettes	
	Article	Montant	Article	Montant
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	622	- 1 500,00 €		
Créances admises en non-valeur	6541	100,00 €		
Autres personnes de droit privé	65748	25,00 €		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	681	250,00 €		
Autres	65888	1 500,00 €		
Revenus des immeubles			752	375,00 €
<b>Section Fonctionnement</b>		<b>375,00 €</b>		<b>375,00 €</b>

**N° 071/2025**  
**DELIBERATION RELATIVE A LA REDEVANCE PERFORMANCE DES SYSTEMES**  
**D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF POUR L'ANNEE 2026**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2224-12-2 à L2224-12-4 ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L213-10-6, et articles D213-48-12-8 à -13, et D213-48-35-2 dans leur version applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025

Vu l'arrêté du 5 juillet 2024 relatif aux modalités d'établissement de la redevance sur la consommation d'eau potable et des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et pour la performance des systèmes d'assainissement collectif,

Vu l'arrêté du 5 juillet 2024 relatif au montant forfaitaire maximal de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable et de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif pris en compte pour l'application de la redevance d'eau potable et d'assainissement prévue à l'article L2224-12-3 du code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté du 10 juillet 1996 relatif aux factures de distribution de l'eau et de collecte et de traitement des eaux usées modifié, dans sa version applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Vu la délibération n° CB 24-07 du 2 juillet 2024 du conseil d'administration de l'Agence de l'eau Seine Normandie portant sur le projet de taux de redevances des années 2025 à 2030 et saisine des comités de bassin pour avis conforme et notamment ses articles 2.4 et 2.5,

Considérant que la redevance prélèvement est maintenue mais que les redevances pour pollution d'origine domestique et modernisations des réseaux de collecte sont remplacées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 par :

- une redevance de « consommation d'eau potable », facturée à l'abonné à l'eau potable (exceptées les consommations destinées aux activités d'élevage si elles font l'objet d'un comptage spécifique) et recouvrée par la personne qui facture les redevances du service public de distribution d'eau dont les sommes encaissées sont reversées à l'agence de l'eau selon les mêmes modalités que celles qui étaient applicables à la redevance pour pollution de l'eau d'origine domestique.
- et de deux redevances pour performance « des réseaux d'eau potable » d'une part et des « systèmes d'assainissement collectif » d'autre part.

Concernant la redevance pour « performance des systèmes d'assainissement collectif » :

- Elle est facturée par l'agence de l'eau aux communes ou leurs établissements publics compétents pour le traitement des eaux usées (maître d'ouvrage des stations d'épuration) qui en sont les redevables ;
- Le tarif de base est fixé par l'agence de l'eau **0,356 €** pour 2026 ;
- Le tarif applicable est modulé en fonction de la performance du ou des systèmes d'assainissement collectif (station d'épuration et l'ensemble du système de collecte des eaux usées raccordé à cette station d'épuration) de la collectivité compétente pour le traitement des eaux usées (maître d'ouvrage de la ou des stations d'épuration) ;  
il égal au tarif de base multiplié par un coefficient de modulation compris entre 0,3 (objectif de performance maximale atteint) et 1 (objectif de performance minimale non atteint, pas d'abattement de la redevance).
- L'assiette de cette redevance est constituée par les volumes facturés durant l'année civile
- L'Agence de l'eau facture la redevance à la collectivité au cours de l'année civile qui suit

La redevance est répercutée par anticipation sur chaque usager du service public de l'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau assujetti à la redevance assainissement et doit faire l'objet d'une individualisation sur la facture d'assainissement ;

Considérant que l'Agence de l'eau Seine Normandie a fixé à **0,356 € HT** par mètre cube le tarif de base de la redevance « performance des systèmes d'assainissement collectif » **pour l'année 2026**

Considérant que pour l'année 2026, le coefficient de modulation de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif est estimé à 0.600.

Considérant qu'il convient de fixer le tarif de la contre-valeur pour la redevance pour performance de systèmes d'assainissement, qui doit être répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau assainie

Après en avoir délibéré et procédé au vote ;

**Décide, à l'unanimité :**


- De fixer à **0,21 € /m3** la contre-valeur correspondant à la « redevance pour performance des systèmes d'assainissement collectif » devant être répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau assaini, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

#### **N° 072/2025 NETTOYAGE LOCAUX COMMUNAUX**

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de faire appel à une entreprise de nettoyage pour l'entretien des bâtiments scolaires et le nettoyage des vitres des bâtiments communaux à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026 dans l'attente du remplacement de l'agent communal actuellement indisponible.

Un devis a été demandé à l'entreprise Pithiviers Nettoyage.

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

-  Décide de confier l'entretien des bâtiments scolaires et le nettoyage des vitres des bâtiments communaux à l'entreprise Pithiviers Nettoyage à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

#### **N° 073/2025 BORNAGE ET VENTE PARTIE PARCELLE ZY 97 APRES BORNAGE**

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la SCI DE CARVALHO souhaite acquérir une partie de la parcelle ZY 97 afin d'y construire un cabinet dentaire dans lequel exerceront trois dentistes.

Ce projet permettra d'améliorer l'accès aux soins pour la population, de créer de l'emploi local et de renforcer l'attractivité du territoire. Il s'agit d'un projet structurant, répondant à un besoin essentiel en matière de santé publique.

La partie de terrain concernée sera définie par un bornage à venir. La superficie retenue sera comprise entre 1800 m2 et 2100 m2 selon la configuration la plus judicieuse pour l'aménagement du site.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2241-1 relatif aux cessions du domaine privé des communes,

Considérant le caractère d'intérêt général du projet et les retombées positives attendues pour la commune,

Vu l'annexe jointe à la présente délibération,

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

Article 1 : La Commune cède à la SCI DE CARVALHO une partie de la parcelle cadastrée ZY 097, pour une surface comprise entre 1800 et 2100 m2, déterminée après bornage.

Article 2 : Le prix de vente est fixé à 6€ le m2.

Article 3 : Cette vente est subordonnée à l'obtention du permis de construire pour la réalisation du cabinet dentaire.

Article 4 : La commune prendra à sa charge les frais liés au bornage nécessaire à la division de la parcelle concernée.

Article 5 : La commune restera bénéficiaire, le cas échéant, de la taxe d'aménagement perçue au titre de la construction future, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 6 : Monsieur le Maire est autorisé à signer l'acte de vente ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

**N° 074/2025**

**REFACTURATION PLACEMENT D'ANIMAUX DANS UN LIEU DE DEPOT SUITE A DIVAGATION**

Monsieur le Maire expose au conseil municipal qu'il a dû prendre un arrêté pour placer 2 équidés appartenant à Mme PREVOST Laura suite à divagation sur le domaine public. Les équidés ont été placés provisoirement au Refuge « La Belle Vie » en attendant que la propriétaire trouve une solution.

Les frais de dépôt s'élèvent à 30€ par jour et par équidé.

La commune devant assurer la gestion des animaux errants sur son territoire, ces frais seront réglés par la commune au refuge puis refacturés à la propriétaire.

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

- ✚ Autorise Monsieur le Maire à émettre un titre au nom de Mme Prévost Laura pour obtenir le remboursement des frais engagés par la commune pour la gestion des animaux en divagation.

### **3 – Manifestations**

#### **Calendrier prévisionnel des manifestations 2025-2026**

- Sainte Barbe : 29 novembre 2025
- Repas des aînés : 7 décembre 2025
- Noël des petits : 14 décembre 2025 lors du Marché de Noël
- Marché de Noël et Marrons chauds : 14 décembre 2025
- Noël des Ecoles : 19 décembre 2025
- Répar' Café : 12 avril 2026
- Troc aux plants : 12 avril 2026
- Cérémonie du 8 Mai 2026
- Randonnée Gourmande : 14 mai 2026 (Jeudi de l'Ascension)

- Fête du 14 juillet 2026
- Fête de l'Automne : 13 septembre 2026
- Cérémonie du 11 Novembre 2026
- Sainte Barbe : 28 novembre 2026
- Repas des Aînés : 6 décembre 2026
- Noël des Petits : 13 décembre 2026
- Marché de Noël et Marrons chauds : 13 décembre 2026
- Noël des Ecoles : 18 décembre 2026

035-2025

## 4 – Personnel

N° 075/2025

### MODULATION DU REGIME INDEMNITAIRE LORS D'UN CONGES MALADIE ORDINAIRE

La loi de finances pour 2025 prévoit de nouvelles règles d'indemnisation pour les agents publics (fonctionnaires et contractuels de droit public) durant les congés de maladie ordinaire, et ce à compter du 1er mars 2025.

#### 1. Cadre légal :

La loi de finances pour 2025 prévoit que durant les trois premiers mois du congé de maladie ordinaire (CMO), le fonctionnaire perçoit, après application de la journée de carence, 90 % du traitement, en lieu et place du plein traitement jusqu'ici en vigueur (modification de l'art. L. 822-3 du CGFP).

Cette mesure a été transposée par décret aux agents contractuels (de droit public) pendant la période du CMO précédant le passage à demi-traitement (modification des art. 7, 12 et 45 du décret n° 88-145 du 15 février 1988).

La réduction s'applique aux CMO accordés à compter du 1er mars 2025 (1er jour du mois suivant la publication de la loi de finances). Cette réforme ne concerne que les congés de maladie ordinaire.

L'indemnisation des **autres types de congés restent inchangés** :

- CITIS (Congé pour Invalidité Temporaire Imputable au Service),
- Congé de maladie longue durée,
- Congé de longue maladie,
- Congé de maladie professionnelle.

#### 2. Conséquences sur la rémunération des agents en cas de CMO :

Ces nouvelles règles d'indemnisation viennent produire des effets notamment sur le sort de l'IFSE en cas d'absence pour congé de maladie ordinaire, comme le présente le tableau ci-dessous :

Éléments impactés	Avant le 1er mars 2025	À partir du 1er mars 2025
Traitement durant les 3 premiers mois (dont IFSE)	100%	<b>90%</b>
Traitement durant les 9 mois suivants	50%	50%
Jour de carence	1 jour	1 jour
Supplément familial de traitement (SFT) et indemnité de résidence (IR)	Inchangés	Inchangés
Nouvelle Bonification Indiciaire (NBI)	Maintenue si applicable	<b>Réduction proportionnelle au traitement</b>
Complément de traitement indiciaire (CTI) et transfert primes/points	Inchangés	<b>Réduction proportionnelle au traitement</b>



À partir du 1er mars 2025, ces nouvelles règles s'appliqueront à tout nouvel arrêt maladie.

Aussi, et comme le rappelle la DGCL, la conservation des primes (régime indemnitaire) aux agents territoriaux absents pour indisponibilité de santé doit reposer sur une délibération de la collectivité dont le contenu ne peut être plus favorable, en vertu du principe de parité, aux dispositions en vigueur dans la fonction publique de l'Etat. Or, ces dispositions prévoient un maintien du régime indemnitaire en congé de maladie ordinaire dans les mêmes proportions que le traitement. Il convient donc de modifier les règles applicables en cas d'absence concernant l'IFSE sur la collectivité.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, et notamment son article 20 ;

**VU** la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

**VU** la loi n°2010-751 du 5 juillet 2010 relative à la rénovation du dialogue social et comportant diverses dispositions relatives à la fonction publique ;

**VU** la loi n°2025-17 du 14 février 2025 de finances pour 2025 ;

**VU** le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 modifié pris pour l'application du premier alinéa de l'article 88 de la loi 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

**VU** le décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 portant création du RIFSEEP dans la Fonction Publique d'Etat ;

**VU** le décret n°2015-661 modifiant le décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 portant création d'un régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel dans la fonction publique de l'Etat ;

**VU** le décret n° 2020-182 du 27 février 2020 relatif au régime indemnitaire des agents de la fonction publique territoriale ;

**VU** les délibérations n°077 et 078 de l'année 2017 extraite du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Chuelles portant sur le complément de la mise en place du RIFSEEP ;

**CONSIDÉRANT** que le régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) mis en place pour la fonction publique de l'Etat est transposable à la fonction publique territoriale ;

**CONSIDÉRANT** que le décret n°2014-513 du 20 mai 2014 précise que lors de la transition vers le RIFSEEP, chaque agent bénéficie du maintien de son niveau mensuel de régime indemnitaire ;

**CONSIDÉRANT** que la présente délibération sera complétée au fur et à mesure de la publication des arrêtés ministériels et de leur transposition aux autres cadres d'emplois de la Fonction Publique Territoriale ;

**CONSIDÉRANT** que la conservation des primes (régime indemnitaire) aux agents territoriaux absents pour indisponibilité de santé doit reposer sur une délibération de la collectivité dont le contenu ne peut être plus favorable, en vertu du principe de parité, aux dispositions en vigueur dans la fonction publique de l'Etat. Or, ces dispositions prévoient un maintien du régime indemnitaire en congé de maladie ordinaire dans les mêmes proportions que le traitement ;



👉 **APPROUVE** les nouvelles règles de modulation de l'IFSE en cas d'absence :

TYPE D'ABSENCE	MODULATION DE L'IFSE SUR LA COMMUNE
Congé de Maladie Ordinaire rémunéré à 90% du traitement	IFSE à 90%
Congé pour Invalidité Temporaire Imputable au Service (CITIS) = <i>accident de service et congé pour maladie professionnelle (ne sont pas concernés les accidents de trajet)</i>	IFSE à plein traitement
Maternité, paternité, adoption	IFSE à plein traitement
Congé de Longue Durée	Suppression de l'IFSE
Temps partiel thérapeutique	IFSE maintenu dans les mêmes proportions que le traitement

## 5 - Intercommunalité

### N° 076/2025 MODIFICATION DES STATUTS DE LA 3CBO – COMPETENCE « SPORT »

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'un décalage existe entre les missions assurées par le service des sports de la 3CBO, créé en début de cette mandature et la réalité des compétences prévues par les statuts de la collectivité à sa création en 2017.

En effet, le service « Sport » de la 3CBO a atteint un rayonnement pérenne avec l'arrivée d'un deuxième éducateur sportif.

Il s'agit donc de figer les compétences mais également leurs limites afin d'avoir un outil cohérent permettant à la fois de se projeter sereinement dans l'animation du territoire mais également une meilleure transparence et répartition aux services proposés :

- accès aux équipements sportifs pour les écoles et collèges,
- mise à disposition de personnels diplômés et agréés par l'Education Nationale dans les écoles, y compris sur les équipements nautiques, animations extra-scolaire, etc ...

Aussi, il est proposé de modifier les statuts actuels de la 3CBO de la façon suivante à l'article 4.2 :

- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ~~et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire~~ ;
  - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs d'intérêt communautaire
    - Gymnase et dojo sis à Courtenay ;
    - Gymnase et dojo sis à Triguères ;

- Gymnase et dojo sis à Château-Renard ;
- Piscine sise à Courtenay ;
- Piscine sise à Château-Renard ;
- Soutien à la mise en œuvre du sport ;
  - Logistique d'accès aux équipements sportifs,
  - Intervention en natation scolaire,
  - Intervention sport terrestre dans les écoles,
- *Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels d'intérêt communautaire*
  - Médiathèque sise à Château-Renard ;
  - Cinéma sis à Château-Renard.
- Organisation, participation à des événements culturels ou sportifs de rayonnement communautaire et à vocation départementale, régionale ou nationale ;
  - *Développement d'animation sportives et culturelles, tous publics sur le temps extra-scolaire*

Conformément à l'article L.5211-20 du Code général des collectivités territoriales, les communes membres disposent d'un délai de trois mois à compter de la notification du projet pour se prononcer sur ces modifications.

Le Maire invite donc le Conseil municipal à se prononcer sur l'approbation du projet de nouveaux statuts de la 3CBO annexé à la présente délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 5211-17 et suivants relatifs à la modification des statuts des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu la dernière version des statuts de la 3CBO adoptés par délibération D2025\_051 en date du 4 juin 2025 ;

Vu la délibération n° D2025\_145 en date du 13 novembre 2025 approuvant la nouvelle modification des statuts de la 3CBO ;

Considérant que le service des sports de la 3CBO a désormais atteint un rayonnement pérenne et que ses missions et compétences nécessitent d'être clairement définies dans les statuts ;

Considérant que la modification des statuts n'est envisageable que sous réserve de l'accord des communes membres conformément aux dispositions légales ;

Vu le projet de statuts de la 3CBO modifiés joint à la présente délibération ;

Vu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Le quorum ayant été atteint,

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

- **AUTORISE** la modification des statuts de la 3CBO notamment l'article 4.2 intitulé « compétences facultatives » en y insérant les compétences du service sport de la 3CBO;
- **VALIDE** le nouveau projet de statuts de la 3CBO annexé à la présente délibération ;
- **RAPPELLE** que la modification des statuts doit être validée par les communes membres à la majorité qualifiée, à savoir, les 2/3 des conseils municipaux des communes membres représentant au moins la moitié de la population totale, ou la moitié des conseils municipaux représentant au moins les 2/3 de la population totale ;
- **RAPPELLE** que la modification des statuts doit être validée par les communes membres à la majorité qualifiée, à savoir, les 2/3 des conseils municipaux des communes membres représentant au moins la moitié de la population totale, ou la moitié des conseils municipaux représentant au moins les 2/3 de la population totale ;
- **AUTORISE** M. le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**N° 077/2025**

**TRANSFERT EN PLEINE PROPRIETE DE PARCELLES SITUEES A COURTENAY SUR LA ZA LUTEAU II**

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que depuis le 1er janvier 2017, les actions de développement économique ainsi que la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques relèvent de la seule compétence des EPCI ;

Considérant que pour l'exercice de cette compétence, les biens immeubles des communes membres peuvent lui être transférés en pleine propriété (article L 5211-17 du CGCT) dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence ;

Considérant que le principe même posé par ce texte, en matière de zone d'activité économique est donc celui du transfert en pleine propriété, puisque les terrains ont vocation à être vendus, à plus ou moins long terme, aux entreprises et qu'à ce titre l'EPCI doit pouvoir en disposer librement ;

Considérant qu'il résulte encore de la Loi NOTRé que le transfert de la compétence ZAE doit être assorti d'une obligation de délibérations concordantes du Conseil communautaire d'une part et de la majorité qualifiée des communes membres d'autre part ;

Considérant que ces délibérations n'ont pas pu intervenir dans le délai d'un an après le transfert de compétences ;

Considérant que l'assemblée délibérante ne s'est pas prononcée sur l'intérêt communautaire, dans le délai imparti des 2 ans suivant le transfert de compétence, qu'elle en exerce donc pleinement l'intégralité des compétences (prévues respectivement aux articles L 5214-16 et L 5216-5 dudit code) ;

Considérant que tant qu'aucun transfert de propriété n'a été opéré, il y a lieu de considérer que les biens en cause sont seulement « mis à disposition » de l'EPCI, quand bien même le transfert de compétence a permis à l'EPCI de se substituer à la commune dans tous ses actes sur cette compétence, ce régime de simple mise à disposition ne permettant pas à l'EPCI de vendre les terrains puisqu'il n'en est pas propriétaire ;

Considérant que les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée ;

Considérant que le but de tels transferts de propriété, autorisés par le législateur par dérogation au principe de mise à disposition des biens, étaient d'éviter les situations de « blocage » en cas de vente des terrains aux entreprises utilisatrices et que, c'est exactement cette situation même dans laquelle se retrouvent aujourd'hui et la commune de Courtenay et la communauté de communes ;

Considérant la volonté de la commune de Courtenay de vendre son terrain à la 3CBO (Délibération n°42/10/25 du 16 octobre 2025), dans la perspective de l'installation d'une entreprise ; que le terrain est composé des parcelles cadastrées section ZR 104 et 97, pour 3 ha 81 ares 58 ca, résultant de la division de parcelles mères moyennant le prix total de 572 370 € HT, TVA 114 474 € et total TTC : 686 844 € ;

Considérant que le terrain objet de la présente délibération fait partie de la zone d'activité du Luteau, relevant de la compétence de la 3 CBO ;

Considérant la volonté de la 3CBO, dans le cadre du déploiement de son activité économique, d'accueillir cette entreprise sur son territoire et, pour ce faire, d'acheter ces terrains à la ville de Courtenay ;

Considérant la nécessité impérieuse d'avoir une délibération adoptée en terme identique entre la communauté de communes et ses communes membres pour se prononcer sur les caractéristiques essentielles de la vente et du prix de vente des terrains (article L 2241-1 et L 5211-37 du CGCT) ;

Vu la délibération 42-10-25 du Conseil Municipal de Courtenay du 6 octobre 2025, validant le transfert en pleine propriété des parcelles concernées au profit de la 3CBO ;

Vu l'avis des domaines du 05/11/2025 concernant la valeur des parcelles ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission Développement Economique en date du 15/10/2025 ;

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

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

- **VALIDE** les caractéristiques essentielles de ce transfert de propriété, en termes identiques à ceux de la commune de Courtenay et de la Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne (3CBO) sur la nature des biens et sur le prix de vente ;

- **ACCEPTE** le transfert en pleine propriété, à la 3CBO, des parcelles cadastrées section ZR 104 et 97, pour 3 ha 81 ares 58 ca, résultant de la division de parcelles mères, actuellement propriété de la commune de Courtenay ;
- **ACCEPTE** que la 3CBO effectue le paiement le jour de la signature de l'acte de transfert de propriété, du prix total de 572 370 € HT comptant et quittancé (TVA 114 474 € et total TTC : 686 844 €) ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder à toutes formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

### Tour de Table

Stéphane Hamon

- Indique les travaux du parking rue de Château-Renard sont terminés mais que des réserves ont été émises car l'enrobé est à refaire et les candélabres ne sont pas les bons.
- Informe que les 2 secrétaires vont bénéficier d'une formation sur l'Intelligence Artificielle.

Martial Pinon

- Explique que 5 arbres ont été plantés.

Alain Goyon

- Demande s'il serait possible d'installer de la vidéo surveillance dans le bourg de la commune. Monsieur le Maire explique que ce projet avait déjà été abordé lors de la précédente mandature mais que la subvention d'Etat n'avait pas été accordée. Seul le Département accordait une subvention. Le coût de l'équipement étant trop onéreux, la commune n'avait pas donné suite.

Marie-Charlotte Verhulst

- Demande à ce que les agents installent les tables pour le repas des aînés le vendredi après-midi.
- Indique que le jeu de Noël est renouvelé cette année.

La date du prochain conseil est fixée au lundi 15 décembre 2025 à 18h00.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15.

Le Maire  
Stéphane HAMON



Le Secrétaire de séance  
Cédric Harry