

## Procès-verbal de la séance du 10 février 2026 - 19 h 00

L'an deux mil vingt-six, le 10 février à 19 heures 00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 03 février 2026, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Madame Hélène GAUTHIER-POULET, Maire.

Étaient présents : Mmes Mrs DROUET Alain - BOITELET Marilyne (adjoints) - FLEURY Stéphane - REGNIER Cyril - CARON Fabien - GOULET Angélique - VOUETTE Marion - RODE Martine - GOIS Serge

Absent : M. GROENEWEG Guillaume

Mme GOULET Angélique a été désignée secrétaire de séance.

Le quorum est atteint.

Ordre du jour :

- Transfert en pleine propriété de la parcelle ZR 108 située à Courtenay sur la ZA Luteau II à la 3CBO
- Vote du compte financier unique (CFU) 2025 – budget commune
- Vote du compte financier unique (CFU) 2025 – budget commerce
- Révision du loyer du logement communal situé au 136 place de l'Eglise
- Restauration de l'orgue – maîtrise d'œuvre
- Renouvellement de l'adhésion au service de médecine préventive
- Indemnité de l'agent recenseur
- Commerce Le Relais de Courtemaux
- Bureaux de vote
- Informations diverses

Le procès-verbal du 25 novembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

### **2026-01 – Transfert en pleine propriété de la parcelle ZR 108 située à Courtenay sur la ZA Luteau II à la 3CBO**

#### **Note de synthèse :**

L'entreprise LIBERFY a sollicité la commune de Courtenay pour acquérir la parcelle cadastrée section ZR 108, représentant une superficie de 93 m<sup>2</sup> située sur la ZA Luteau II et issue de la division parcellaire de la ZR 105 en 2 parcelles ZR 108 et ZR 109.

Depuis la loi NOTRe, les terrains de la commune de Courtenay, n'ayant jamais été cédés en pleine propriété à la 3CBO dans le cadre de sa compétence Développement Economique, sont considérés, de fait, comme mis à disposition.

Aussi, la commune ne peut pas vendre directement la parcelle à l'entreprise mais doit d'abord en transférer la pleine propriété à la 3CBO qui pourra alors ensuite la vendre à l'entreprise.

La valeur totale de cette parcelle est de 1 395 € HT, TVA 279 €, soit un total TTC de 1 674 €.

Dans ce contexte de régularisation juridique, les caractéristiques essentielles de la vente, c'est-à-dire, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont

décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant (3CBO) et des conseils municipaux de ces communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée.

Aussi, est-il nécessaire, pour effectuer cette vente légalement, que le Conseil Municipal se prononce pour valider cette démarche par la délibération suivante.

### **Délibération :**

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 NOTRe 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 et la communauté de communes ;

Considérant la volonté de la commune de Courtenay de vendre son terrain à la 3CBO (Délibération du 8 décembre 2025), dans la perspective de l'installation d'une entreprise ; que la parcelle cadastrée section ZR 108, pour 93 m<sup>2</sup>, résultant de la division de parcelles mères moyennant le prix total de 1 395 € HT, TVA 279 € soit un total TTC de 1 674 € ;

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 ses terrains à la ville de Courtenay ;

Considérant la nécessité impérieuse d'avoir une délibération adoptée en terme identique entre la Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne (3CBO) 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 l'avis favorable émis par la Commission Développement Economique en date du 15/10/2025 ;

Vu l'avis des domaines du 18/12/2025 concernant la valeur des parcelles ;

Vu l'exposé de Madame le Maire,

Le quorum ayant été atteint,

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 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 108, pour 93 m<sup>2</sup>, 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 1 395 € HT, TVA 279 € soit un total TTC de 1 674 € ;
- **AUTORISE** Madame Le Maire à procéder à toutes formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

### **2026-02 – Compte financier unique (CFU) - budget communal 2025**

Mme le Maire ne prend pas part au vote.

Sous la présidence de M. Alain DROUET, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité, le compte financier unique 2025 du budget communal qui présente les résultats suivants :

#### Fonctionnement

Dépenses		237 474.22 €
Recettes		198 703.36 €
Excédent reporté	+	<u>110 085.86 €</u>
Résultat	+	71 315.00 €

#### Investissement

Dépenses		18 122.43 €
Recettes		24 012.92 €
Excédent reporté	+	<u>37 645.76 €</u>
Résultat	+	43 536.25 €

Des explications sont apportées concernant les différentes augmentations ou diminutions de certaines recettes et dépenses, notamment les coûts scolaires, les travaux de voirie. L'emprunt de l'église arrivera à son terme en mars 2026, et celui des travaux incendie en avril 2028.

### **2026-03 – Compte financier unique (CFU) - budget commerce 2025**

Mme le Maire ne prend pas part au vote.

Sous la présidence de M. Alain DROUET, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité, le compte financier unique 2025 du budget commerce qui présente les résultats suivants :

#### Fonctionnement

Dépenses		0.00 €
Recettes		4 315.48 €
Excédent reporté	+	<u>20 380.43 €</u>
Résultat	+	24 694.91 €

### Investissement

Dépenses		0 €
Recettes		0 €
Excédent reporté	+	<u>0 €</u>
Résultat	+	0 €

### **2026-04 – Révision du loyer du logement communal situé au 136 place de l’Eglise**

Considérant que le loyer du logement sis 136 place de l’Eglise subit une variation annuelle à partir du 1<sup>er</sup> mars de chaque année, en fonction de l’indice de référence des loyers

Considérant la dernière révision du loyer par délibération n° 2024-17 du 26 mars 2024

Considérant que la valeur de l’indice de référence des loyers au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 s’établit à 145.78 par rapport à celle du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 fixée à 144.64

Le Conseil Municipal fixe à :

$7\,981.56 / 144.64 \times 145.78 = 8\,044.47$  € le loyer annuel du logement communal à partir du 1<sup>er</sup> mars 2026, ce qui représente une augmentation de 62.91 € pour l’année, soit 5.24 € par mois. Le loyer mensuel est de 670.37 €.

### **Restauration de l’orgue – maîtrise d’ouvrage**

Pour rappel, l’enveloppe financière prévisionnelle des travaux se décompose ainsi :

- Tranche fixe : restauration et amélioration des conditions de conservation : 71 500 € HT
- Tranche optionnelle : création de cylindres : 8 800 € HT

Après consultation, M. Monnet, technicien-conseil agréé pour les orgues protégés au titre des monuments historiques, organiste, propose la maîtrise d’ouvrage suivante :

- Taux de rémunération du maître d’œuvre : 13.28 %

○ Tranche fixe :	10 102.84 € HT	2 020.57 € TVA	12 123.40 € TTC
○ Tranche optionnelle	561.00 € HT	112.20 € TVA	673.20 € TTC
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	10 663.84 € HT	2 132.77 € TVA	12 796.61 € TTC

Les missions du maître d’ouvrage sont ainsi définies :

- Projet technique (PRO) → 29 %
- Projet de consultation des entreprises (DCE) → 18 %
- Assistance au maître d’ouvrage pour la passation des marchés de travaux (AMT) → 5%
- Direction de l’exécution des travaux (y compris comptabilité et vérification des décomptes) (DET) → 35 %
- Réception et règlement définitif des travaux (AOR) → 8 %
- Dossier documentaire des ouvrages exécutés (DDOE) → 5 %

A ce stade de l’opération, il est possible de demander une subvention à la DRAC sur la phase de conception en amont des travaux, c’est-à-dire sur les phases PRO / DCE / AMT

- Soit sur :  $10\,663.84$  € HT x 52 % =  $5\,545.19$  € HT
- Subvention de 50 % :  $2\,772.60$  €

Une subvention de 50 % pourra être demandée à la DRAC sur les autres phases, soit sur les 48 % des autres missions, à l'issue de la consultation des entreprises.

Une subvention de 22 200 € a été attribuée par le Département pour les travaux, soit 26 %. Il sera demandé une subvention au Département pour l'ensemble de la mission du maître d'ouvrage.

Une subvention de 50 % sur les travaux pourra ensuite être demandée à la DRAC. Une souscription pourra être lancée.

Les délais d'exécutions sont envisagés selon la répartition suivante :

- Délai global de remise du projet technique : 3 mois à compter de la notification du marché (MO)
- Délai de remise du dossier de consultation des entreprises : 2 mois à compter de la validation du projet technique
- Examen des candidatures et des offres des entreprises : 2 semaines à compter de la date d'ouverture des plis
- Mise au point et rédaction des pièces du marché travaux : 1 semaine à compter de la date de désignation des entreprises par le maître d'ouvrage
- Durée prévisionnelle d'exécution des prestations : 30 mois
- Dossier des ouvrages exécutés : 4 mois à compter de la remise des dossiers par les entreprises

Le conseil municipal à 9 voix pour et 1 abstention (Cyril Regnier) émet un avis favorable pour la poursuite des démarches, et donc pour la demande de subvention à la DRAC pour la première partie des missions du maître d'ouvrage.

#### **2026-05 – Renouvellement de l'adhésion au service de médecine préventive**

Par délibération n° 2022-22 en date du 25/10/2022, la commune de Courtemaux a passé convention avec le Centre de gestion de la fonction publique territoriale du Loiret pour adhérer à son service de médecine préventive. La présente convention est arrivée à terme au 31/12/2025. Aussi, il est proposé aux membres du conseil municipal de renouveler l'adhésion à ce service et d'autoriser Mme le Maire à signer la convention et les avenants s'y afférant.

Conformément à l'article L812-3 du Code général de la Fonction Publique les missions assurées par le service de médecine préventive ont pour objectif d'éviter toute altération de l'état de santé des agents du fait de leur travail, notamment, en surveillant les conditions d'hygiène du travail, les risques de contagion et l'état de santé des agents.

Le service est également à la disposition de l'autorité territoriale pour toute question concernant les mesures de nature à améliorer l'hygiène générale des locaux, la prévention des accidents et des maladies professionnelles et l'éducation sanitaire.

Les différentes missions assurées par le service de médecine préventive sont les suivantes :

A) Surveillance médicale des agents :

B) Action sur le milieu professionnel correspondant au tiers temps du service de médecine préventive dans ou pour la collectivité : Prévention globale en santé et sécurité au travail

Le service de médecine préventive assure les missions prévues aux articles 14 à 19-1 du décret n°85-603 du 10 juin 1985.

C) Edition d'un rapport annuel d'activité

Le conseil municipal, à l'unanimité :

Autorise Mme le Maire à signer une nouvelle convention avec le centre de gestion de la FPT du Loiret pour le service de médecine préventive, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

#### **2026-06 – Indemnité de l'agent recenseur**

Le recensement de la population a eu lieu sur la commune de Courtemaux du 15 janvier au 14 février 2026.

Le conseil municipal attribue à l'agent recenseur une indemnité de 547 € correspondant à l'indemnité forfaitaire de recensement allouée par l'Etat.

#### **Commerce Le Relais de Courtemaux**

Mme le Maire informe le conseil municipal que le restaurateur du Relais de Courtemaux lui a fait part de la fermeture du restaurant au 31 janvier 2026. Le conseil a validé de lancer les démarches afin de trouver le plus rapidement possible un nouveau locataire. Cela passera notamment par la parution d'un article dans l'Eclaireur.

#### **Bureaux de vote**

Le conseil municipal forme le bureau de vote en vue des élections municipales du 15 mars prochain.

#### **Travaux de voirie**

Les devis de trois entreprises ont été étudiés par la commission voirie, concernant les travaux 2026. Le devis de l'entreprise Plaisance a été retenu pour les interventions suivantes :

- Carrefour des Rogers, avec pose de bordures : 7 213 € HT
- Point-à-temps : 4 470 € HT
  - o Soit 11 683 € HT / 14 019.60 € TTC

Les travaux des Rogers pourraient être imputés à la section d'investissement vu leur nature.

#### **Informations diverses**

La 3CBO incite à mettre en place le tri sélectif dans le cimetière. Le problème se pose pour vider le bac jaune (agent, élu... car pas de ramassage jaune en porte à porte à Courtemaux). Il est proposé de faire un essai avec seulement un bac jaune pour les plastiques (un bac pour les végétaux est déjà présent). La mairie confectionnera une affiche. La fréquence nécessaire pour vider ce bac confirmera le maintien ou l'arrêt de ce principe.

Une administrée a demandé la plantation d'arbres ou arbustes dans le cimetière. Le conseil municipal n'y est pas favorable en raison des racines.

Le conseil municipal prend connaissance d'informations suite à réunions du Syndicat des Eaux.

La séance est levée à 21h00.

Madame le Maire,  
Hélène GAUTHIER-POULET



La secrétaire,  
Angélique GOULET

