



# PROCES VERBAL DE REUNION

## Ville de Neuville-aux-Bois

Le dix juillet deux mil vingt-trois à vingt heure trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Patrick HARDOUIN, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Nombre de présents : 19

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre d'absents : 8

Nombre de votants : 25

### Étaient présents :

Patrick HARDOUIN, Eric AUBAILLY, Marie-Noëlle MARTIN, Patricia ALLIBE, Patrick ALBERT, Nadia THIBAUT, Maryse AGUENIER, Daniel DAUVILLIER, Cédric LASCOMBE, Karine BAUDU, Karine DAVID-DAVEAU, Pascal DAUVILLIER, Didier MAROIS, Pierre-Yves ROBERT, Laurent BARTHON, Jean-Louis RICHARD, Tony EYMOZ, Patrick BOUERY, Didier Le METTÉ.

### Pouvoirs :

Madame Estelle BOEDEC, ayant donné procuration à Madame Marie-Noëlle MARTIN

Monsieur Alain COUROUX, ayant donné procuration à Madame Maryse AGUENIER

Madame Julia VAPPEREAU, ayant donné procuration à Monsieur Jean-Louis RICHARD

Monsieur Yves MACE, ayant donné procuration à Monsieur Daniel DAUVILLIER

Monsieur Raoul MARTINS, ayant donné procuration à Monsieur Eric AUBAILLY

Madame Desislava DUCHESNE, ayant donné procuration à Monsieur Laurent BARTHON

### Étaient absentes excusées :

Madame Valérie CRAPEAU

Madame Virginie PARADINAS

Madame Karine BAUDU a été désignée secrétaire de séance.

## APPROBATION DU PRECEDENT COMPTE - RENDU

Le compte-rendu de la précédente réunion de Conseil Municipal est approuvé à l'unanimité.

## DECISIONS PRISES EN VERTU DES DELEGATIONS DE POUVOIR DU CONSEIL MUNICIPAL A MONSIEUR LE MAIRE

### Décision 2023-16

Modification du raccordement électrique du compteur alimentant le Bassin d'Apprentissage Fixe dans le cadre des travaux de construction d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur - Rue Just Roux et Rue des Moines du Vivier auprès de Enedis d'un montant de 1 029,00 € HT soit 1 234,80 € TTC.

### **Décision 2023-17**

Convention pour une mission d'assistance à la passation d'un marché public d'assurance pour le renouvellement du contrat d'assurance de la collectivité auprès du Cabinet ES Consultants d'un montant de 2 250,00 € HT soit 2 700,00 € TTC

### **Décision 2023-18**

Travaux de réaménagement du bâtiment des Services Techniques/Espaces Verts - Impasse de la Chaubardière auprès de l'entreprise Fédrigo d'un montant de 99 750,33 € HT soit 119 700,40 € TTC.

### **Décision 2023-19**

Travaux supplémentaires pour la rénovation des sanitaires filles à l'école élémentaire auprès de l'entreprise Fédrigo d'un montant de 5 750,00 € HT soit 6 900,00 € TTC

### **Décision 2023-20**

Raccordement électrique pour l'alimentation de la chaufferie biomasse auprès de Enedis d'un montant de 1 109,40 € HT soit 1 331,28 € TTC.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir ajouter un point à l'ordre du jour à savoir :

- **Décision modificative n°1/2023 - acquisitions foncières**

Le Conseil municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à ajouter ce point à l'ordre du jour.

## **ORDRE DU JOUR**

### **1 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UNE CHAUFFERIE BIOMASSE ET D'UN RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN - AVENANTS AUX ENTREPRISES**

*Monsieur Patrick HARDOUIN rappelle que les réunions de chantier ont lieu tous les mardis et souligne que le planning des travaux est respecté jusqu'à ce jour.*

*Il précise qu'en raison des travaux, il y aura quelques désagréments rue de la Pichardière pour les festivités du 14 juillet. La circulation sera interdite aux abords de la salle des fêtes. L'accès piéton sera privilégié par la Rue du Stade ou la rue des Moines du Vivier.*

La commune de Neuville-aux-Bois s'est engagée dans la réalisation d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur urbain. Elle est accompagnée dans ce cadre par une équipe de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est Cebi45.

En phase de consultation des entreprises, le conseil municipal a attribué, par délibération du 11 juillet 2022, les lots 1, 2 et 4 respectivement :

- SAS EUROVIA CENTRE LOIRE - rue du 11 Octobre - 45404 FLEURY LES AUBRAIS CEDEX - SAS EXEAU TP (co-traitant) pour un montant de 281 079,75€ HT. La prestation supplémentaire N°2 pour un montant de 11 445,00€ HT pour le raccordement de la médiathèque, du logement d'urgence et du centre d'archéologie est comprise
- SA RAGOT - Z.I. avenue des Montoires - 45500 GIEN pour un montant de 171 823,28€ HT.

- EURL METAL ALU CENTRE – 13, rue Pierre Nobel – 45700 VILLEMANDEUR, pour un montant de 42 111,00 € HT

La délibération précise que les lots 3 et 5 sont déclarés sans suite faute d’offre pour le lot 3 et face à des offres inacceptables pour le lot 5.

A l’issue d’un nouvel appel public à la concurrence, le conseil municipal a délibéré le 12 décembre 2022 pour attribuer le lot 5 – Chauffage électricité à l’entreprise Eiffage Energies et déclarer sans suite le lot 3 faute d’offre.

Pour mémoire, le conseil municipal a délibéré le 06 mars 2023 pour attribuer le lot 03 – Couverture à l’entreprise Bordillon ainsi que pour l’avenant n°1 au lot 02 – Gros-Œuvre relatif à des sujétions induites par le lot 03.

Monsieur le Maire rappelle que les travaux ont débuté le 15 mai 2023.

Dans le cadre de l’avancement des travaux, des ajustements pour certains lots par des travaux supplémentaires sont nécessaires.

Monsieur le Maire soumet aux membres du Conseil municipal un état des travaux supplémentaires en plus-value et en moins-value pour les travaux de la construction d’une chaufferie biomasse et d’un réseau de chaleur pour les lots suivants :

### Lot 01 : VRD – EUROVIA

#### Travaux en plus-value

▪ Avaloir eaux pluviales supplémentaires .....	+ 2 862,98 €
▪ Remblais périphériques .....	+ 5 950,00 €
▪ Abattage de 3 arbres .....	+ 1 400,00 €
▪ Terrassement de la plateforme .....	+ 8 638,02 €
▪ Reprise d’enrobé complémentaire devant l’infirmierie du BAF.....	+ 1 774,50 €
<b>Total des plus-values</b>	<b>+ 20 625,50 €</b>

#### Travaux en moins-value

▪ Suppression de regards .....	- 9 450,00 €
--------------------------------	--------------

Le montant total de l’avenant n°1 au lot 01 s’élève à **11 175,50 € HT**.

Cet avenant représente une augmentation de **3,97 %** du marché initial.

### Lot 02 : Gros-Œuvre – RAGOT

#### Travaux en plus-value

▪ Remblais intermédiaires béton .....	+ 6 919,92 €
<b>Total des plus-values</b>	<b>+ 6 919,92 €</b>

Le montant total de l'avenant n°2 au lot 02 s'élève à **6 919,92 € HT**.

Cet avenant représente une augmentation de **3,88 %** du marché initial.

*Monsieur Patrick HARDOUIN laisse la parole à Monsieur Ludovic BERNICOT pour préciser que cette plus-value fait partie de la responsabilité du lot Gros-Œuvre.*

### **Lot 05 : Chauffage - EIFFAGE**

#### **Travaux en plus-value**

▪ Regards supplémentaires de pénétration .....	+ 3 496,14 €
▪ Mise en pression partielle .....	+ 9 355,83 €
▪ Chauffe-eau supplémentaire au centre archéologique et à la halte-garderie.....	+ 3 182,61 €
▪ Géoréférencement .....	+ 5 434,82 €
▪ Continuité de services.....	+ <u>18 651,94 €</u>
<b>Total des plus-values</b>	<b>+ 40 121,34 €</b>

#### **Travaux en moins-value**

▪ Suppression d'une pompe de la chaufferie .....	- 7 030,08 €
▪ Suppression d'un analyseur de combustion.....	- <u>2 544,10 €</u>
<b>Total des moins-values</b>	<b>- 9 574,18 €</b>

Le montant total de l'avenant n°1 au lot 05 s'élève à **30 547,16 € HT**.

Cet avenant représente une augmentation de **3,45 %** du marché initial.

Le montant total des avenants s'élève à **48 642,58 € HT** soit une augmentation de **3,34 %** du marché total initial.

Tableau récapitulatif des nouveaux montants du marché des lots 01, 02 et 05 après avenants :

	<b>Montant marché initial HT</b>	Montant de l'avenant n°1	Montant de l'avenant n°2	<b>Montant du nouveau marché HT</b>	Montant du nouveau marché TTC
Lot 01 - VRD	<b>281 079,75 €</b>	11 175,50 €		<b>292 255,25 €</b>	350 706,30 €
Lot 02 - Gros-Œuvre	<b>171 823,28 €</b>	6 400,04 €	6 919,92 €	<b>185 143,24 €</b>	222 171,88 €
Lot 05 - Eiffage	<b>884 493,27 €</b>	30 547,16 €		<b>915 040,43 €</b>	1 098 048,52 €

*Monsieur Jean-Louis RICHARD s'interroge sur la suppression d'une pompe et d'un analyseur de combustion prévus initialement au marché.*

*Monsieur Ludovic BERNICOT précise que tout est lié à la typologie des matériels proposés par les candidats lors de la remise des offres. Il avait été envisagé une deuxième pompe mais le matériel proposé à l'offre permet la suppression d'une pompe et d'un analyseur.*

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

**Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVENT** l'avenant n°1 du lot 01 pour l'opération pour un montant total de 11 175,50€ HT modifiant le contrat initial pour un nouveau montant contractualisé de 292 255,25 € HT
- **APPROUVENT** l'avenant n°2 du lot 02 pour l'opération pour un montant total de 6 919,92 € HT modifiant le contrat initial pour un nouveau montant contractualisé de 185 143,24 € HT
- **APPROUVENT** l'avenant n°1 du lot 05 pour l'opération pour un montant total de 30 547,16 € HT modifiant le contrat initial pour un nouveau montant contractualisé de 915 040,43 € HT
- **AUTORISENT** Monsieur le Maire à signer les avenants avec les entreprises ainsi que tout acte ou document se rapportant à ces dossiers
- **DISENT** que les crédits en dépense seront inscrits aux budgets des exercices correspondants.

## **2 - DÉCISION MODIFICATIVE N°1/2023 - ACQUISITIONS FONCIÈRES**

*Monsieur Patrick HARDOUIN cède la parole à Monsieur Eric AUBAILLY, pour la présentation de ce point.*

### ▪ **Augmentation des dépenses imprévues**

Au moment de l'élaboration du budget 2023, le montant des dépenses imprévues a été estimé à 100 000 € pour faire face à d'éventuelles hausses des travaux compte tenu du contexte inflationniste actuel.

La commune vient d'apprendre que l'agence immobilière l'Adresse à Neuville-aux-Bois dispose dans son portefeuille de transactions du projet de cession d'une unité foncière d'environ 5 550m<sup>2</sup> localisée entre l'Avenue Foch et la rue de la Guinguette.

L'ensemble est proposé à la vente pour un prix de 200 000 € complété par des frais d'agence de 10 000€ soit un total de valeur d'achat de 210 000 €. Avec les frais de notaire, le prix total est estimé à 225 000 €.

Il s'agit de l'une des dernières réserves foncières disponibles dans le tissu urbain continu jouxtant le cœur de ville à proximité immédiate des services et commerces du centre bourg.

Compte tenu du développement de la commune et de ses besoins prévisibles en matière d'équipement publics ou nécessaires au service de l'intérêt général, cette opportunité foncière représente un enjeu conséquent.

La commune a aussi appris la vente d'un autre terrain, de 2 998 m<sup>2</sup>, rue de la Guinguette, suite à la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner émise le 30/05/2023 par Maître Olivier DOUVIN, au prix de 155 000 €. Avec les frais de notaire, le prix total est estimé à 166 000 €.

Ce terrain est situé sur la commune, à proximité immédiate du cœur de bourg et des équipements de la ville : crèche, école et équipements de loisirs. La commune souhaite acquérir ce terrain, par l'exercice du droit de préemption dans le cadre du projet d'ensemble de développement de nouvelles structures d'accueil scolaire et périscolaire.

Afin que les crédits pour l'achat de ces 2 terrains soient inscrits en dépenses au budget 2023, il est nécessaire d'effectuer une décision modificative pour rajouter des dépenses imprévues complémentaires de 194 000 € ce qui portera le montant des dépenses imprévues au maximum

autorisé soit 294 000 €. Le montant de 194 000 € viendra réduire le résultat prévisionnel de l'exercice qui passera de 1 073 191,57 € à 879 191,57 €.

Dans un même temps, il sera fait une décision modificative qui permettra de virer sur le compte des terrains les crédits nécessaires :

- ✓ 41 600 € en provenance des crédits du cabinet médical
- ✓ 13 200 € de remboursement de taxe d'aménagement à la CCF qui n'aura pas lieu en 2023 mais à partir de 2024
- ✓ 286 200.00 € en provenance des dépenses imprévues

Enfin, un virement interne au sein du chapitre 21, du compte 2158 de 50 000 € alimentera le compte des terrains.

Le total du compte 2111 terrains s'élèvera à 396 000 € : 5 000 € prévus au budget pour l'achat de terrains pour les citernes incendie et 391 000 € pour l'achat des 2 terrains.

Donc, il est proposé la décision modificative suivante qui conduit à une augmentation des dépenses imprévues pour ouvrir des crédits sur le compte des terrains :

**ACHAT DE 2 TERRAINS**

Sens	Chapitre	Articles	Libellés	Fonction	Dépenses		Recettes	
					Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
	<b>INVESTISSEMENT</b>							
Dépenses	020 Dépenses imprévues	20	Dépenses imprévues	020		194 000,00		
Recettes	REPORT	R 001	Solde exécution positif reporté				194 000,00	
	<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>				0,00	194 000,00	194 000,00	0,00

Sens	Chapitre	Articles	Libellés	Fonction	Dépenses		Recettes	
					Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
	<b>INVESTISSEMENT</b>							
Dépenses	020 Dépenses imprévues	20	Dépenses imprévues	020	286 200,00			
Dépenses	23 Immobilisations en cours	2313	Constructions	020	41 600,00			
Dépenses	10 Dotations, fonds divers et réserves	10226	Taxes d'aménagement	020	13 200,00			
Dépenses	21 Immobilisations corporelles	2111	Terrains nus	020		341 000,00		
	<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>				341 000,00	341 000,00	0,00	0,00

	BP 2023	DM N°1/2023	BP 2023 APRES DM
RECETTES D'INVESTISSEMENT	5 121 086,23		5 121 086,23
SOLDE EXECUTION POSITIF REPORTE	2 177 698,21		2 177 698,21
TOTAL RECETTE CUMULEES	7 298 784,44	0,00	7 298 784,44
DEPENSES D'INVESTISSEMENT	4 047 894,66	194 000,00	4 241 894,66
RESULTAT EXERCICE	1 073 191,57	-194 000,00	879 191,57
RESULTAT CUMULE	3 250 889,78	-194 000,00	3 056 889,78

*Monsieur Patrick HARDOUIN précise qu'il ne s'agit pas d'un problème financier mais d'un jeu d'écritures comptables permettant ces acquisitions foncières.*

*Monsieur Jean-Louis RICHARD s'interroge sur l'existence d'un financement au niveau du Département.*

*Monsieur Ludovic BERNICOT précise qu'il existe des fonds pour le recyclage des friches. Un travail va être engagé sur la recherche de fonds pour couvrir les dépenses imprévues.*

**Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- **APPROUVENT** la décision modificative n°1/2023

### **3 - ACQUISITION AMIABLE D'UNE UNITÉ FONCIÈRE AVENUE FOCH - RUE DE LA GUINGETTE**

*Monsieur Patrick HARDOUIN informe les membres du Conseil municipal que la commune va faire valoir son droit de préemption sur le terrain situé Rue de la Guinguette.*

*Il précise que ce terrain est une opportunité foncière, à proximité du centre-bourg qui permettrait la réalisation de projets tel que la construction d'un service périscolaire par exemple dont les surfaces deviennent insuffisantes pour l'accueil périscolaire.*

Monsieur Patrick HARDOUIN, Maire, informe les membres du Conseil municipal que l'agence Immobilière l'Adresse à Neuville-aux-Bois dispose dans son portefeuille de transactions le projet de cession d'une unité foncière d'environ 5 550 m<sup>2</sup> entre l'Avenue Foch et la rue de la Guinguette.

L'ensemble est une propriété détenue par les époux Perche où les terrains accueillent des bâtis dont certains sont en désuétude depuis la cessation d'activité de l'entreprise.

L'ensemble est constitué de huit parcelles contiguës regroupées en unité foncière.

- Parcelle P 1937 pour 2 867m<sup>2</sup>. Cette parcelle accueille un ancien bâtiment d'activité présentant des matériaux amiantés. Le bâti et les abords seront libérés de leur contenu. Des traces de pollutions sont possibles sur ce terrain exploité précédemment.
- Parcelle P 1936 : Il s'agit du reliquat d'un alignement sur la rue de la Guinguette
- Parcelle P 1886 : Il s'agit du reliquat d'un alignement sur la rue de la Guinguette
- Parcelle P 1887 pour 1 558m<sup>2</sup>. Cette parcelle accueille un hangar couvert en tôle.
- Parcelle P 1215 pour 79m<sup>2</sup>. Terrain nu de toute construction.
- Parcelle P 563 pour 825m<sup>2</sup>. Ce terrain accueille une partie des bureaux de l'ancienne entreprise.
- Parcelle P 1216 pour 188m<sup>2</sup>. Ce terrain accueille une partie des bureaux de l'ancienne entreprise.
- Parcelle P 1218 pour 27m<sup>2</sup>. Ce terrain accueille une partie des bureaux de l'ancienne entreprise

Outre les bâtiments, le terrain est recouvert par endroits d'espaces de circulation (enrobés et calcaires) et de divers réseaux (assainissement, fluides).

L'ensemble est proposé à la vente pour un prix de 200 000€ complété par des frais d'agence de 10 000€ soit un total de valeur d'achat de 210 000€.

Conformément à la réglementation en vigueur pour tous les biens supérieurs à 180 000€ dans le cadre d'une acquisition amiable, les services du domaine de la direction des finances publiques ont été saisis le 26 mai 2023 en vue de recueillir leur avis.

Le prix de vente est conforme à l'estimation du domaine dans son avis rendu le 30 juin 2023.

Il s'agit de l'une des dernières réserves foncières disponibles dans le tissu urbain continu jouxtant le cœur de ville à proximité immédiate des services et commerces du centre bourg.

Compte tenu du développement de la commune et de ses besoins prévisibles en matière d'équipements publics ou nécessaires au service de l'intérêt général, cette opportunité foncière représente un enjeu conséquent.

Le Conseil Municipal, entendu son rapporteur,

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

**VU** le Code général de la Propriété des Personnes publiques,

**VU** l'avis de la Direction générale des Finances publiques en date du 30 juin 2023,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de Neuville-aux-Bois approuvé le 3 avril 2017,

**CONSIDERANT** l'unité foncière constituée par les parcelles contiguës P 563 pour 825 m<sup>2</sup>, P 1937 pour 2867 m<sup>2</sup>, P 1216 pour 188 m<sup>2</sup>, P 1218 pour 27 m<sup>2</sup>, P 1215 pour 79 m<sup>2</sup>, P 1887 pour 1558 m<sup>2</sup>, P 1886 pour 115 m<sup>2</sup> et P 1936 pour 57 m<sup>2</sup> soit un total de 5 716m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** que ce terrain à lotir encombrer, à proximité d'équipements et du centre-ville, constitue une opportunité pour développer des équipements ou des services à dominante scolaire ou d'accueil de loisirs pour répondre aux besoins émergents de la population et au développement de la commune,

**CONSIDERANT** les bâtis pour 818.50m<sup>2</sup> à démolir admis en moins-value pour l'estimation formalisée par l'avis de la direction générale des finances publiques,

**CONSIDERANT** le prix de vente proposé pour 200 000€,

**CONSIDERANT** les frais d'agence pour 10 000€,

*Monsieur Patrick HARDOUIN précise que ce terrain situé Avenue Foch est une opportunité pour des projets futurs et il est impensable de passer à côté de cette acquisition foncière pour le développement de la commune.*

*Monsieur Jean-Louis RICHARD partage également cet avis.*

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **APPROUVENT** l'acquisition de l'unité foncière et ses équipements,
- **AUTORISENT** Monsieur le Maire à intercéder au nom de la Commune pour l'acquisition amiable pour un coût de 200 000 € hors honoraire et frais d'agence,
- **PRECISENT** que les frais d'agence et honoraires liés à cette acquisition seront supportés par la commune,

- **DISENT** que les crédits correspondants sont inscrits en dépenses au budget de l'exercice budgétaire,
- **AUTORISENT** Monsieur le Maire à inscrire à l'actif de la commune les biens une fois acquis,
- **AUTORISENT** Monsieur le maire à signer tout document se rapportant à cette opération.

*Arrivée en cours de séance de Monsieur Alain COUROUX à 20h58.*

#### **4 - RÉVISION DES BAUX DES PROFESSIONNELS DE L'ACTUELLE MAISON MÉDICALE**

Monsieur Patrick HARDOUIN, Maire, rappelle que la commune de Neuville-aux-Bois a décidé d'acquérir en novembre 2011 la maison médicale sise 7 Allée René Cassin à Neuville-aux-Bois.

Suite à cette acquisition, des baux ont été préparés en 2013 par Maître Douvin, Notaire à Neuville-aux-Bois, avec l'ensemble des professionnels de santé présents à l'époque. Les baux tenaient compte à leur date d'effet d'une répartition de l'usage des parties communes entre médicaux et paramédicaux.

Face aux cessations progressives d'activité des médecins généralistes et la pluralité des exercices qui se développent au sein de cette structure avec l'accueil de nouveaux professionnels notamment en 2023, il est nécessaire de repréciser, par une mise à jour du nombre de professionnels et des usages, la répartition des différents locaux.

*Monsieur Patrick HARDOUIN précise que les professionnels de santé payaient des charges pour des espaces qu'ils n'occupaient pas.*

Typiquement, les locaux du Docteur Fesneau ont été attribués à l'activité de kinésithérapie, le local du Docteur Boulanger est occupé pour des activités paramédicales, le local repos-bibliothèque sera mis à disposition d'une orthophoniste, le local soins a changé d'affectation pour devenir un espace d'attente, ...

La commune a fait réaliser le 1<sup>er</sup> juin 2023 sur l'ensemble du bâtiment un diagnostic de performance énergétique qui permet de préciser les différentes surfaces des locaux qui se répartissent globalement en :

- ✓ 9 cabinets d'exercice et leurs dépendances (pour ses derniers l'atelier de la podologue et la salle d'exercice kiné) pour 165,15m<sup>2</sup>
- ✓ Un ensemble de circulation et de locaux communs pour 115,64m<sup>2</sup>.

Si la commune souhaite réviser les baux pour prendre en compte les usages et le développement des professionnels, elle propose cependant de maintenir le coût actualisé des loyers qui s'établit pour juin 2023 à 79,84€ hors taxe et hors charge par mètre carré et par an.

Ce projet s'inscrit avant tout dans la formalisation de l'occupation des locaux par de nouveaux professionnels pour lesquels il convient de contracter de nouveaux baux. Ces arrivées progressives, la phase Covid et ses mesures sanitaires spécifiques, amènent des espaces initialement communs à être individualisés.

En parallèle, les départs progressifs des médecins et l'occupation de leurs locaux par des paramédicaux démontrent que la répartition médicale/paramédicale n'est plus justifiée. Cet argument peut notamment être étayé par le fait que le cabinet du Docteur Fesneau est désormais conjointement utilisé par plusieurs kinésithérapeutes.

Ensuite, avec l'assouplissement des règles sanitaires en post covid, il est prévisible de voir revenir des réglementations antérieures appliquées plus fermement. A ce titre, les espaces d'attente qui ont été

utilisés pour assurer la séparation des flux ont empiété sur les règles de circulation et d'accessibilité des ERP. Ce fait devra être corrigé prochainement et les espaces d'attente localisés dans les couloirs des paramédicaux devront être libérés pour respecter les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation.

Enfin, cette nouvelle répartition des surfaces, étant ici répétée que les loyers indexés ne seront pas remis en question, tient également compte du projet de dissolution de la Société Civile de Moyens (SCM) porteuse des charges de la structure et à laquelle la commune pourrait se substituer à court terme. Une répartition homogène des surfaces entre tous les professionnels permettra de les assurer que les surfaces et les charges de leurs collègues ou confrères ne leur seront pas imputées en cas de mouvements ou départ au sein de la structure. Chaque professionnel disposera d'un bail propre totalement dissocié de tout autre paramètre d'occupation.

A cet effet, monsieur le Maire a informé les professionnels par un courrier en date du 22 juin 2023 du projet d'actualisation des baux et de leur présentation au conseil municipal.

Compte tenu de ces éléments, il convient donc de retenir :

- La nécessité de régulariser l'occupation des locaux par les nouveaux professionnels avec l'émergence de baux professionnels exprès
- Certains locaux communs devenant individualisés, les quoteparts antérieures doivent être révisées,
- Les loyers indexés demeurent à leur valeur de juin 2023 (soit 79.84€/m<sup>2</sup>/an – soit environ trois fois moins élevés que dans le marché privé),
- Les parties communes demeurantes sont équitablement réparties entre le nombre de cabinets, ce qui prémunit chaque professionnel du maintien de son bail en l'état sans rééquilibrage en cas de mouvement de personnes au sein de la structure.

Les baux ainsi révisés devront par ailleurs être facilement modifiables en cas de dissolution de la Société Civile de Moyens « PLACEBO » (SCM) et permettre la mise à disposition de locaux entre professionnels (exemple du remplacement en cas de congés, associations entre professionnels, mutualisation d'espaces, ...).

L'opération ne concerne que la maison médicale et les professionnels qui y sont ou y seront installés.

Les surfaces utilisées sont issues du diagnostic de performance énergétique réalisé par un expert agréé.

La rédaction des baux sera confiée à un expert dont les honoraires seront supportés par la commune.

*Monsieur Jean-Louis RICHARD souhaite savoir si la révision des baux concerne uniquement la maison médicale.*

*Monsieur Patrick HARDOUIN l'informe que la révision des baux ne concerne que la maison médicale actuelle mais que suite aux travaux qui débiteront en fin d'année jusqu'à mi 2025, il faudra de nouveau les réviser afin de tenir compte de la rénovation de la trésorerie.*

*Monsieur Jean-Louis RICHARD souligne cette révision est normale mais reste temporaire.*

*Monsieur Tony EYMOZ fait remarquer que les loyers indexés ne sont pas excessifs.*

Le Conseil Municipal, entendu son rapporteur,

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

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code Général de la propriété des Personnes Publiques,

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

VU le Code civil, notamment ses articles 1719 et suivants,

VU la délibération 12/05 du 30 janvier 2012 fixant le loyer annuel de la maison médicale à 18 000€ avec une révision annuelle selon l'indice adéquat,

VU les baux professionnels rédigés par Maître Douvin Notaire, conjointement signés par la commune et les professionnels,

**CONSIDERANT** la cessation d'activité des Docteurs Fesneau et Boulanger,

**CONSIDERANT** l'usage du cabinet Fesneau pour des activités de kinésithérapie,

**CONSIDERANT** l'installation de professionnels paramédicaux dans les locaux médicaux,

**CONSIDERANT** que le local commun « repos – bibliothèque » n'a plus lieu d'être et sera mis à disposition d'un professionnel,

**CONSIDERANT** que le local « soins » a changé de destination en vue de servir de salle d'attente,

**CONSIDERANT** que les locaux communément utilisés par les médecins n'ont plus pour seule vocation la médecine et qu'ils sont utilisés par des paramédicaux ou par l'ensemble des occupants de la maison médicale,

**CONSIDERANT** qu'il convient d'anticiper la possible dissolution de la société civile de moyens qui supporte les charges de la structure,

**CONSIDERANT** qu'il convient de prémunir chaque professionnel face au risque de mobilité les uns vis-à-vis des autres en individualisant la part revenant à chacun d'entre eux au sein d'un bail propre,

**CONSIDERANT** les surfaces mesurées par un diagnostiqueur agréé,

**Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVENT** la nécessité de réviser l'ensemble des conditions d'usage et d'occupation des locaux de la maison médicale au 7 Allée René Cassin à Neuville-aux-Bois,
- **AUTORISENT** Monsieur le Maire à intercéder au nom de la Commune pour permettre la contractualisation des baux avec les professionnels,
- **PRECISENT** que les conditions tarifaires demeurent telles qu'indexées à la date du mois de juin 2023 pour un montant annuel de 79.84€ hors charge par mètre carré et par an, les clauses de révision **restent** inchangées,
- **CHARGENT** Monsieur le maire de prendre toute décision nécessaire à la bonne application de la délibération,
- **DISENT** que les frais de rédaction et de publication des actes sont à la charge de la commune,

- **DISENT** que les recettes seront inscrites au budget des exercices correspondants,
- **AUTORISENT** Monsieur le maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.

## **5 - RENOUELEMENT DE LA COMMISSION DE CONTRÔLE DES LISTES ELECTORALES**

Considérant l'article L19 du Code Electoral, Chapitre V, alinéas 2,

Considérant le courrier de Madame La Préfète du Loiret datant du 29/06/2023, précisant les modalités de renouvellement de la Commission de Contrôle des listes électorales,

Considérant que le Maire, ses adjoints au Maire et les conseillers municipaux délégués ne peuvent siéger au sein de cette commission,

Considérant que les membres de la commission doivent être pris dans l'ordre du tableau du Conseil Municipal,

Considérant que cette commission doit être composée de trois membres titulaires appartenant à la liste majoritaire et deux membres appartenant à la liste d'opposition et un membre suppléant pour chacune de ces deux listes,

Monsieur le Maire désigne les membres suivants pour siéger à la Commission de Contrôle des listes électorales :

### **Membres titulaires**

- BOEDEC Estelle
- BAUDU Karine
- DAVID-DAVEAU Karine
- VAPPEREAU Julia
- RICHARD Jean-Louis

### **Membres suppléants**

- DAUVILLIER Pascal
- EYMOZ Tony

## **6 - CREATION DE POSTES**

### **Création d'un poste de chargé d'opérations au 1<sup>er</sup> septembre 2023**

Monsieur Patrick HARDOUIN, Maire, rappelle que la Commune de Neuville-aux-Bois a besoin d'étoffer l'effectif de ses services municipaux pour la conduite des nombreux projets prévus au cours de la mandature.

*Il précise que Monsieur Ludovic BERNICOT chargé d'opérations « Petites Villes de Demain » est amené à prêter main forte pour le suivi des chantiers et ce travail ne rentre pas dans le cadre de ses missions confiées.*

*Il souligne également que le Directeur des Services Techniques a en charge en plus des suivis de chantiers la gestion des services techniques et espaces verts.*

Monsieur le Maire propose donc la création d'un poste de chargé d'opérations, aux services techniques, à temps complet, contractuel, CDD, contrat de mission de 3 ans, renouvelable une fois pour la même durée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023, cadre d'emploi des ingénieurs ou des techniciens.

Conformément à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction Publique, les crédits nécessaires sont inscrits au chapitre budgétaire correspondant à ce recrutement.

*Monsieur Jean-Louis RICHARD s'interroge si hiérarchiquement le chargé d'opérations qui sera recruté sera au-dessus du DST.*

*Monsieur Patrick HARDOUIN précise qu'en fonction du profil de l'agent recruté, celui-ci sera positionné au même niveau hiérarchique que le DST, mais en aucun cas au-dessus. En revanche, il n'y aura pas de lien hiérarchique entre le chargé d'opérations et le DST. Ils auront tous les deux des missions complémentaires.*

*Le chargé d'opérations aura en charge le suivi des opérations d'investissement. Pour ce qui concerne le suivi des travaux en régie, cela relève de la compétence du DST.*

*Il précise également qu'il sera pris le temps nécessaire pour le recrutement du chargé d'opérations car les prérequis pour accomplir les missions du poste sont la compétence et l'expérience dans le domaine des marchés publics et du BTP.*

*Monsieur Eric AUBAILLY rappelle la pluralité d'opérations sur la commune.*

*Monsieur Jean-Louis RICHARD souligne que la commune de Neuville est une commune attirante.*

#### **Création d'un poste d'adjoint d'animation au 31/08/2023**

Une ATSEM a demandé sa mise en disponibilité pour suivre son conjoint à compter du 01/08/2023. La commune a donc lancé la procédure de recrutement pour son remplacement.

L'agent dont le profil a été retenu ne peut pas intégrer le grade d'ATSEM car il n'est pas détenteur du concours pour l'instant.

Compte-tenu de son parcours et de son expérience professionnelle, il est proposé la création d'un poste d'adjoint d'animation à temps complet (grade d'entrée sans concours dans la fonction publique), en attente de l'obtention du concours d'ATSEM. La prise de fonction de l'agent est prévue au 31/08/2023.

*Monsieur Patrick HARDOUIN précise que malgré la fermeture d'une classe, il y aura une ATSEM par classe à la rentrée prochaine.*

Conformément à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction Publique, les crédits nécessaires sont inscrits au chapitre budgétaire correspondant à ce recrutement.

**Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVENT** la création des postes suivants :

- **1 poste de chargé d'opérations, à temps complet, au 01/09/2023 aux Services Techniques**
- **1 poste d'adjoint d'animation, à temps complet, au 31/08/2023**

## 7 – MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

### Création de postes :

- 1 poste d'adjoint d'animation, à temps complet, titulaire, au 31/08/2023 (fonction d'ATSEM)
- 1 poste de chargé d'opérations, à temps complet, contractuel, en contrat à durée déterminée à compter du 01/09/2023 et jusqu'au 31/08/2026 soit 3 ans (renouvelable une fois pour la même durée) aux Services Techniques cadre d'emploi des ingénieurs ou des techniciens. (1 poste ouvert dans le cadre d'emploi des ingénieurs et un poste ouvert dans le cadre d'emploi des techniciens)

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

- **APPROUVE** la modification du tableau des effectifs,
- **DIT** que le tableau des effectifs est constitué et réparti comme ci-dessous :

Catégorie	Grade	Nombre de postes		Temps	
		Pourvu	Non pourvu	Complet	Non complet
A	DGS de 3 500 à 10 000 habitants	0	1 non pourvu lié au poste fonctionnel de DGS (congé parental)	1	
A	Attaché territorial	1	1 non pourvu (congé parental détachement sur le poste fonctionnel DGS)	2	
	Attaché principal territorial	2		2	
	Ingénieur		1 (recrutement en cours)	1	
B	Rédacteur principal 1 <sup>ère</sup> classe	1		1	
	Rédacteur	1		1	
	Technicien principal 1 <sup>ère</sup> classe	0	1 agent détachement	1	
	Technicien	1	1 (recrutement en cours)	2	
	Assistant artistique principal de 1 <sup>ère</sup> classe (dont 1 activités accessoires)	4		0	4
	Assistant artistique principal de 2 <sup>ème</sup> classe	2			2
	Educateur des activités physiques et sportives principal 2 <sup>ème</sup> classe	1		1	
Educateur des activités physiques et sportives	1		1		
C	Adjoint administratif principal de 1 <sup>ère</sup> classe	3		2	1
	Adjoint administratif principal de 2 <sup>ème</sup> classe	1		1	
	Adjoint administratif	2		2	
	Agent de maîtrise principal	2		2	
	Agent de maîtrise	1		1	
	Adjoint technique principal de 1 <sup>ère</sup> classe	4		4	
	Adjoint technique principal de 2 <sup>ème</sup> classe	8	2 disponibilités	10	
	Adjoint technique	10		9	1
	Adjoint du patrimoine principal 1 <sup>ère</sup> classe	1		1	
	Adjoint du patrimoine principal 2 <sup>ème</sup> classe	1		0	1
	Brigadier-Chef principal	1		1	
	Brigadier	0		0	
	Agent spécialisé principal 2 <sup>ème</sup> classe des écoles maternelles	4	2 disponibilités	6	
	Adjoint d'animation	1		1	
<b>TOTAL.....</b>		<b>51</b>	<b>10</b>	<b>52</b>	<b>9</b>

Le tableau des effectifs sera de nouveau modifié lors de la réunion de Conseil Municipal de septembre 2023 en fonction du cadre d'emploi dont relèvera l'agent qui aura été recruté pour le poste de chargé d'opérations.

## 8 - AVENANT AU RIFSEEP A COMPTER DU 31/08/2023

Considérant que le cadre d'emploi des adjoints d'animations ne figure pas à la délibération n°22-46 du 11/07/2022 approuvant le RIFSEEP,

Considérant le recrutement d'un adjoint d'animation à compter du 31/08/2023,

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal l'approbation d'un avenant à la délibération n°22-46 du 11/07/2022 comme suit :

FILIERE ANIMATION					
CADRE D'EMPLOI DES ADJOINTS D'ANIMATIONS		Montant Minimal	Montant maximal	Montant Minimal	Montant maximal
G1	Responsable de structure	800	4 500	800	6 500
G2	Autres fonctions	400	3 000	400	5 000

**N.B. :** montants identiques à ceux de la filière ATSEM.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVENT** l'avenant à la délibération n°22-46 du 11/07/2022

## 9 - CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LES ASSOCIATIONS SPORTIVES ET CULTURELLES 2023

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que la Ville de Neuville aux Bois apporte son concours financier et matériel à ces mêmes associations pour promouvoir et développer la pratique du sport et des activités culturelles et de loisirs.

En sa qualité de propriétaire d'installations sportives et culturelles qu'elle a construites et qu'elle entretient, la Ville de Neuville aux Bois en confie, lors de créneaux non utilisés par les établissements scolaires, l'utilisation à différentes associations sportives et culturelles. Par ailleurs, les conventions de partenariat avec les associations prévoient les montants de subventions allouées au titre de l'année 2023 suivants :

- ✓ Amicale Sportive et culturelle : 25 000 €
- ✓ Neuville Sports : 50 000 €
- ✓ Harmonie Municipale : 4 700 €
- ✓ Société Municipale de Tennis : 8 400 € (montant incluant la participation financière à la classe « OPEN »)
- ✓ ANAT : 4 300 €

**Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- **AUTORISENT** Monsieur Le Maire à signer les conventions de partenariat 2023 avec les associations précitées,
- **AUTORISENT** le versement à ces mêmes associations le montant de subvention qui leur a été alloué au titre de l'année 2023.

## **INFORMATIONS DIVERSES**

*Monsieur Patrick HARDOUIN rappelle que la commune de Neuville-aux-Bois a un monde associatif dynamique.*

*Il informe les membres du Conseil municipal qu'avec Monsieur Raoul MARTINS ont œuvré auprès du Département afin que la commune de Neuville-aux-Bois soit ville étape de la flamme olympique 2024.*

*La commune de Neuville-aux-Bois fait partie des 7 communes (Gien, Sully-Sur-Loire, Montargis, Neuville-aux-Bois, Le Malesherbois, Meung-sur-Loire et Orléans) à accueillir la flamme olympique le 10/07/2024.*

*Il précise également que la transition de la flamme entre les villes étapes se fera par fourgon.*

*Monsieur Didier MAROIS demande si la commune de Neuville-aux-Bois participe financièrement au passage.*

*Monsieur Patrick HARDOUIN précise que c'est le Département qui prend en charge les 180 000 € de financement pour le passage de la flamme olympique.*

*Madame Karine DAVID-DAVEAU demande combien de temps la flamme restera sur la commune.*

*Monsieur Patrick HARDOUIN informe les membres du Conseil municipal qu'un parcours a été déposé au Comité d'organisation mais n'est pas validé à ce jour.*

*Il précise également qu'une distance et un temps sont imposés et qu'il s'agit d'une organisation importante et millimétrée. La flamme devra être à Orléans à 18h00 précise.*

*Il souligne que le passage de la flamme olympique est un évènement exceptionnel. Neuville-aux-Bois étant l'une des 7 communes du Loiret où la flamme pourra être vue, il faut s'attendre à accueillir beaucoup de monde.*

## **INFORMATIONS CONSEIL MUNICIPAL**

### **AGENDA REUNION COMMISSIONS**

- **Programmes des Estivales 2023**  
*Monsieur Cédric LASCOMBE rappelle le programme des Estivales 2023*
- **14/07/2023**
  - 14 H – 17 H : défis du 14 juillet (à la salle des fêtes)
  - 17 H 30 : Cérémonie Mairie avec Rassemblement devant l'Eglise
  - 19 H 00 : Concert de l'Harmonie Municipale
  - 19 H 30 : Repas républicain et soirée dansante

*Monsieur Patrick HARDOUIN précise aux élus que l'installation débutera à 9h00, le lieu de rendez-vous est fixé à la salle des fêtes.*

Monsieur Cédric LASCOMBE rappelle que tout au long de l'après-midi des jeux traditionnels sont prévus (jeux de bois, structures gonflables, ...)

▪ **Ciné-Débat 30/08/2023**

**Projet porté avec le PETR**

Madame Patricia ALLIBE rappelle le programme du Ciné-Débat.

Au programme projection en plein air, le 30/08/2023 à la Salle des fêtes du film Battle of the sexes suivi d'un débat sur le thème de l'égalité homme / femme animé par le Planning Familial

**(les personnes qui viendront assistées à la projection sont invitées à apporter de quoi s'asseoir)**

▪ **Forum des associations le 02/09/2023 au gymnase Pierre Perche**

▪ **Octobre Rose**

Madame Marie-Noëlle MARTIN rappelle le renouvellement de l'opération et détaille le déroulé de l'opération :

- **Exposition en Mairie du 12 au 20/09/2023**

- **Journée couture le 16/09/2023**

- **Atelier « Les Roses Poudrées », le 20/09/2023 à la Salle des fêtes**

10 participants maximum

Il s'agit d'un atelier « bien-être » destiné aux femmes souffrant d'un cancer du sein

**Présence de :**

✓ Un photographe (payé par la Commune)

✓ Une Esthéticienne-Energéticienne, Conseillère en Bien-être et Equilibre

✓ Repas offert par la Municipalité aux participants de cet atelier

✓ Fleurs offertes généreusement par « Graine de Pollen » fleuriste de Neuville-aux-Bois, aux femmes souffrant d'un cancer.

- **Randonnée pédestre le 08/10/2023**

Elle informe également qu'elle va prendre contact avec le cinémobile afin de voir la possibilité d'une diffusion d'un film sur cette maladie.

## MAISON MEDICALE

Monsieur Ludovic BERNICOT fait un point sur les avancées de la maison médicale. Il informe les membres du Conseil municipal que la Maîtrise d'œuvre a retravaillé sur l'esquisse afin d'accueillir au mieux les professionnels de santé.

Il précise qu'il n'y aura pas de démolition de l'actuelle maison médicale mais une extension avec la trésorerie qui sera rénovée pour accueillir des professionnels de santé.

Il souligne qu'un nouveau point sera fait rapidement pour la présentation de la nouvelle esquisse aux élus.

## DIVERS

➤ **Finances – Economies réalisées**

Monsieur Eric AUBAILLY présente aux membres du Conseil municipal les économies que devraient réaliser la commune en 2023. Elles sont estimées à 52 677 €.

En réponse à Monsieur Daniel DAUVILLIER sur la taille d'arbres, Monsieur Eric AUBAILLY souligne que la taille des arbres a été réalisée en mars.

Monsieur Didier LE METTE souligne que cela évitera une taille l'année prochaine.

Monsieur Patrick HARDOUIN précise que la saison propice à la taille d'arbres est en hiver. Les futures tailles seront donc programmées en décembre-janvier.

➤ **Demande de précision sur décision modificative 23-18**

Monsieur Jean-Louis RICHARD revient sur la décision 23-18 prise en vertu des délégations de pouvoir du Conseil municipal à Monsieur le Maire pour un montant de 99 750,33 € HT sur les travaux de réaménagement des espaces verts. Il souhaite savoir s'il s'agit d'une construction nouvelle ou d'une extension.

Monsieur Patrick HARDOUIN précise qu'il s'agit de travaux d'aménagement du bâtiment actuel avec créations de bureaux, d'ouvertures, de toilettes hommes/femmes, d'aménagement d'une mezzanine. Il n'y a ni extension ni construction nouvelle.

Monsieur Ludovic BERNICOT souligne qu'il s'agit de travaux conséquents du fait du regroupement des services techniques et espaces verts. Il propose l'envoi à chacun des conseillers municipaux la liste des travaux.

➤ **Fermeture de classes**

Monsieur Didier LE METTE souhaite des précisions sur les fermetures de classe de la rentrée scolaire prochaine.

Monsieur Patrick HARDOUIN précise que l'effectif par classe doit être égal à 25 élèves.

Il souligne que malgré l'évolution démographique de la commune, il y a tout de même des fermetures de classes.

Cela peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes couples sans enfant, de nouveaux arrivants plus âgés par exemple.

Il rappelle que la direction de l'école élémentaire Carl Norac est maintenue à plein temps

Madame Karine DAVID-DAVEAU souligne qu'il y a eu beaucoup de départs en cours d'année scolaire suite à des déménagements.

➤ **Remerciements**

Monsieur Cédric LASCOMBE profite du Conseil municipal pour remercier les services de la commune et les services techniques pour l'organisation de Gare en Fête qui a accueilli une centaine de personnes durant le week-end.

Il remercie également l'Harmonie Municipale, Omega 45.

Il souligne que les animations ont été fortes appréciées.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h05.

Le Maire,



Patrick HARDOUIN.