



Sologne des Étangs

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Procès-verbal

Mercredi 26 mars 2025

19h00

Salle de réunion

Domaine de Villemorant

Table des matières

1) APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 12 FEVRIER 2025	3
2) RETRAIT ET REVALIDATION DES DELIBERATIONS DU 12 FEVRIER 2025	3
a) Retrait des délibérations 2501 à 2506 de la séance du 12 février 2025	3
b) Approbation du procès-verbal de la séance du 18 décembre 2024.....	4
c) Avis sur le projet de PLUI de la Sologne des Rivières.....	4
d) Répartition des attributions de compensation pour l'exercice 2025	5
e) Convention d'objectifs avec 1000&1 Partages	6
f) Location des trois ateliers-relais à BLM.....	7
3) BUDGET - FINANCES	8
a) Orientations budgétaires pour l'exercice 2025.....	8
b) Demande de fonds de concours par la commune de Montrieux-en-Sologne, pour l'aménagement du cabinet dentaire.....	8
4) DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	8
a) Consultation des communes sur le transfert de la compétence eau et assainissement à la Communauté de communes	8
b) Convention Pacte Territorial : montant de la participation de l'ADIL.....	10
c) Mobilités : Révision du schéma des transports à la demande sur le territoire intercommunal	10
d) Cession parcellaire à BLM et projet d'aménagement d'un bassin de récupération des eaux pluviales sur Ecoparc	11
e) Les Brasseurs solognots – modalités de remboursement des reports de loyers accordés en 2024	11
f) Remboursement des loyers reportés pour l'entreprise MCCO (CHX corp).....	12
g) Demande de subvention de la Maison du Cerf.....	13
h) Réactivation du site de l'ancien EHPAD de Neung-sur-Beuvron : convention d'objectifs avec le CAUE	13
i) Réforme des ZRR : modalités d'exonérations pour les communes classées en « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances pour 2025.	14
➤ <i>Exonération de CFE des entreprises qui bénéficient de l'exonération prévue à l'article 44 quinquies A dans une zone FRR</i>	<i>14</i>
➤ <i>Exonération de TFPB en faveur des immeubles en zones « FRR bénéficiaires » rattachées à un établissement remplissant les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévues à l'article 1466 G du code général des impôts.</i>	<i>14</i>
➤ <i>Exonération de CFE en faveur des médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires, dans les communes classées en « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances 2025.....</i>	<i>15</i>
➤ <i>Exonération de TFPB en faveur des logements acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH par des personnes physiques.....</i>	<i>15</i>
➤ <i>Exonération de TFPB en faveur des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.</i>	<i>16</i>
5) TOUR DE TABLE ET QUESTIONS DIVERSES	16
ANNEXES	18

APPEL

Membres en exercice : 27 conseillers + 2 suppléants

Présents :

Michel BUFFET, Evelyne FOUCHER, Dominique GARDY, Jean-Pierre GUEMON, Laurence LASSUS, Agnès THIBAUT, Jean-Pierre AMOUREUX, Philippe AGULHON, Eric MORAND, Guillaume GIOT, Marielle LELAIT, Christian LEONARD, Daniel BORYSKO, François d'ESPINAY-SAINT LUC, Nicolas DEGUINE, Martine RUET, Hubert CHEVALLIER, Dominique HERPIN, Daniel LOMBARDI, Olivier BRUNETAUD.

Excusés : Eric FASSOT, Rachel GRIVEAU

Excusés ayant donné pouvoir :

Pascal LIEUVE donne pouvoir à Philippe AGULHON, Hubert AZEMARD donne pouvoir à Eric MORAND, Joëlle ANDREOLETTI donne pouvoir à Marielle LELAIT, Gregory LUNEAU donne pouvoir à Guillaume GIOT, Alain CHAUVET donne pouvoir à Daniel BORYSKO, Christine JAVARY donne pouvoir à Christian LEONARD.

Nombre de membres présents : 20

Suffrages exprimés : 26

Désignation d'un secrétaire de séance : Philippe AGULHON

1) APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 12 FEVRIER 2025

DELIBERATION

Le Procès-verbal de la séance du 12 février 2025 est approuvé à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

2) RETRAIT ET REVALIDATION DES DELIBERATIONS DU 12 FEVRIER 2025

En raison d'un envoi trop tardif de la convocation du dernier conseil communautaire, les délibérations sont considérées comme étant entachées d'illégalité.

Les services de l'Etat nous demandent de retirer les délibérations de la dernière séance.

Ces mêmes délibérations sont soumises à nouveau à l'approbation du conseil communautaire.

a) Retrait des délibérations 2501 à 2506 de la séance du 12 février 2025

DELIBERATION

En date du 25 mars 2025, la Communauté de communes de la Sologne des Etangs reçoit un courrier du Sous-préfet de l'arrondissement de Romorantin-Lanthenay, relatif à la réunion du conseil communautaire du 12 février 2025.

Ce courrier rappelle que l'article L5211-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que « les dispositions du chapitre 1^{er} du titre II du livre 1^{er} de la deuxième partie relatives au fonctionnement du conseil municipal sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent titre.

Par application des dispositions des articles L2121-8, L2121-9, L2121-19, L2121-22 et L2121-27-1, ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 1 000 habitants et plus.

Pour l'application des articles L2121-11 et L2121-12, ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 3 500 habitants et plus. »

Il ressort de ce qui précède que pour l'application des articles L2121-11 et L2121-12 du CGCT (délai de convocation et note explicative de synthèse), « ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 3 500 habitants et plus. »

En l'occurrence, le délai de convocation du conseil communautaire est de 5 jours francs et non de 3 jours francs. Or seuls 4 jours francs se sont écoulés entre la convocation du conseil communautaire (7 février 2025) et la séance litigieuse (12 février 2025).

Le non-respect du délai de convocation est de nature à entacher l'illégalité des délibérations prises par le conseil communautaire le 12 février 2025.

En conséquence, le Sous-préfet demande à la Communauté de communes de la Sologne des Étangs, de procéder au retrait des délibérations prises lors de la séance du 12 février 2025.

A l'unanimité des personnes présentes et représentées, le Conseil communautaire procède au retrait des délibérations n° 2501 à 2506 de la séance du conseil communautaire du 12 février 2025.

b) Approbation du procès-verbal de la séance du 18 décembre 2024

DELIBERATION

*A l'unanimité des personnes présentes et représentées,
le CONSEIL COMMUNAUTAIRE*

APPROUVE *le procès-verbal de la séance du 18 décembre 2024,*
PRECISE *que cette délibération annule et remplace la délibération n° 2501 du 12 février 2025,
conformément à la délibération n° 2508 prise précédemment.*

c) Avis sur le projet de PLUI de la Sologne des Rivières

DELIBERATION

Madame la Présidente rappelle que :

La Communauté de communes de la Sologne des Rivières (CCSR) a arrêté son projet Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) le 4 novembre 2024 (délibération n°2024-15).

Par courrier réceptionné le 18 novembre dernier, la CCSR sollicite l'avis de la Communauté de communes de la Sologne des Étangs, en tant que personne publique associée, sur le projet de PLUI, conformément au code de l'urbanisme.

Le projet de PLUI est soumis à une obligation de prise en compte des objectifs et de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Grande Sologne, publié le 3 août dernier après approbation en comité syndical le 14 mars 2024 (délibération n°2024-02).

La loi « Climat et Résilience de 2021 » instaure le « zéro artificialisation nette » d'ici 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de la moitié de la consommation des ENAF d'ici 2031.

Un diagnostic foncier est proposé en partie 4 du rapport de présentation, prévoit la consommation d'espace. A la page 78 on constate que la consommation globale ENAF s'élève à 82 ha pour la période s'étalant de 2011 à 2021. Au 1^{er} janvier 2021, la surface de dents creuses retenue représente 33,5 ha, avec un potentiel de 430 logements.

Un graphique récapitulatif en page 143 présente les prévisions de consommation de surfaces du PLUI comme suit

- 20 ha, pour le logement
- 12,7 ha, pour l'économie
- 4,6 ha, pour le tourisme et les équipements

On constate que pour les zones d'activité le PLUI CC Sologne des Rivières prévoit une consommation de 12,7 ha au lieu de 9,3 ha attribués dans le SCoT, soit un dépassement affiché de 36%.

Le rapport présentation du PLUI de la Sologne des Rivières, fait état du projet IDEC consistant à transformer et créer un site d'activité à l'emplacement du Vélodrome de la zone des Cousseaux (Technoparc).

Mme la Présidente rappelle que le SCoT du Pays de Grande Sologne fixe des objectifs chiffrés par Communauté de communes, notamment pour l'habitat et l'activité économique, constituant des surfaces plafonds à ne pas

dépasser, sous peine de pénaliser les projets de PLUI des Communautés de communes de la Sologne des Étangs et de Cœur de Sologne.

Ce document précise le bilan détaillé des surfaces des zones d'activités de la CC Sologne des Rivières :

- Attribue une surface de 9,3 ha pour les zones d'activité dont 5,2 ha en extension pour le site des Cousseaux (Technoparc),
- Pour la zone des Cousseaux, établie sur la base du bilan fait en son temps, il est précisé qu'il existe 4,8 ha de surface commerciale sans activité et 8,5 hectares de surface libre équipée, soit 13,3 ha utilisables sans nouvelle consommation de foncier.

En outre Mme la Présidente apporte une précision sur un autre point évoqué dans le PLUI, concernant l'extension de l'EPMU ou de l'extension de MBDA, sur les anciens terrains militaires du Giat.

Il s'agit là d'un programme d'intérêt national pour lequel la consommation de foncier nécessaire à sa réalisation est à considérer hors bilan des besoins exprimés dans le SCoT.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants, R 153-1 et suivants et l'article L 103-3,

VU le SRADETT de la région Centre Val de Loire, adopté le 19 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 4 février 2020,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Grande Sologne approuvé le 14 mars 2024,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Sologne des Rivières en date du 4 novembre 2024, - approbation du bilan de concertation et Arrêt du projet de Plan Local d'urbanisme intercommunal,

VU l'analyse présentée par Madame la Présidente,

CONSIDERANT que le projet de PLUI dépasse de 36 % (12,7 ha au lieu de 9,3 ha) la surface d'extension pour l'activité économique octroyée par le SCoT du Pays de Grande Sologne à la Communauté de communes de la Sologne des Rivières.

CONSIDERANT que le projet de PLUI de la communauté de communes de la Sologne des Rivières n'étant pas conforme aux prescriptions et objectifs du SCoT du Pays de Grande Sologne,

Après en avoir débattu, il est demandé au Conseil communautaire de donner un avis sur le projet de PLUI de la Sologne des Rivières.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
A 25 voix pour et 1 abstention :*

DONNE un avis défavorable au projet de PLUI de la Communauté de communes de la Sologne des Rivières, tel qu'il a été arrêté le 4 novembre 2024, par délibération n° 2024-15,

PRECISE que cette délibération annule et remplace la délibération n° 2502 du 12 février 2025, conformément à la délibération n° 2508 prise précédemment.

d) Répartition des attributions de compensation pour l'exercice 2025

DELIBERATION

Il est proposé de voter la répartition annuelle des attributions de compensation pour l'exercice 2025 selon le tableau qui suit :

COMMUNE	ATTRIBUTIONS 2024
Dhuizon	61 859,78 €
La Ferté-Beauharnais	10 781,58 €
La Marolle-en-Sologne	13 003,44 €
Millançay	41 230,24 €

Montrieux-en-Sologne	- 2 479,15 €
Neung-sur-Beuvron	102 659,03 €
Saint-Viâtre	37 384,59 €
Veilleins	- 1 234,15 €
Vernou-en-Sologne	166 562,68 €
Villeny	42 407,87 €
Yvoy-le-Marron	2 492,36 €
Marcilly-en-Gault	4 973,76 €
TOTAL	479 642,03 €

Les montants restent inchangés par rapport aux exercices précédents.

*A l'unanimité des personnes présentes et représentées,
Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE*

APPROUVE la répartition des attributions de compensation au titre de l'exercice 2025,
PRECISE que la présente délibération annule et remplace la délibération n° 2503 prise en séance du conseil communautaire du 12 février 2025, conformément à la délibération n° 2025-08 prise précédemment.

e) Convention d'objectifs avec 1000&1 Partages

DELIBERATION

Afin de formaliser l'entente entre la Sologne des Etangs et l'association 1000&1 Partages pour l'occupation du bâtiment des Bruyères de l'ancien EHPAD de Neung, il est proposé d'approuver le projet de convention joint à la note de synthèse.

Cette convention a pour objet de démarrer un travail de partenariat entre l'association et la CCSE, dans le cadre des enjeux liés à l'action sociale sur le territoire intercommunal.

L'Association 1000&1 Partages est un acteur central dans le maintien du lien et l'animation de la vie sociale sur le territoire, mais aussi sur les enjeux environnementaux liés au réemploi.

Après lecture du projet de convention, qui pourra faire l'objet d'avenants chaque année selon les évolutions des projets et du partenariat, il est demandé à l'Assemblée de l'approuver.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des personnes présentes et représentées,

APPROUVE le projet de convention d'objectifs tel que présenté par la Présidente et annexé à la présente délibération,

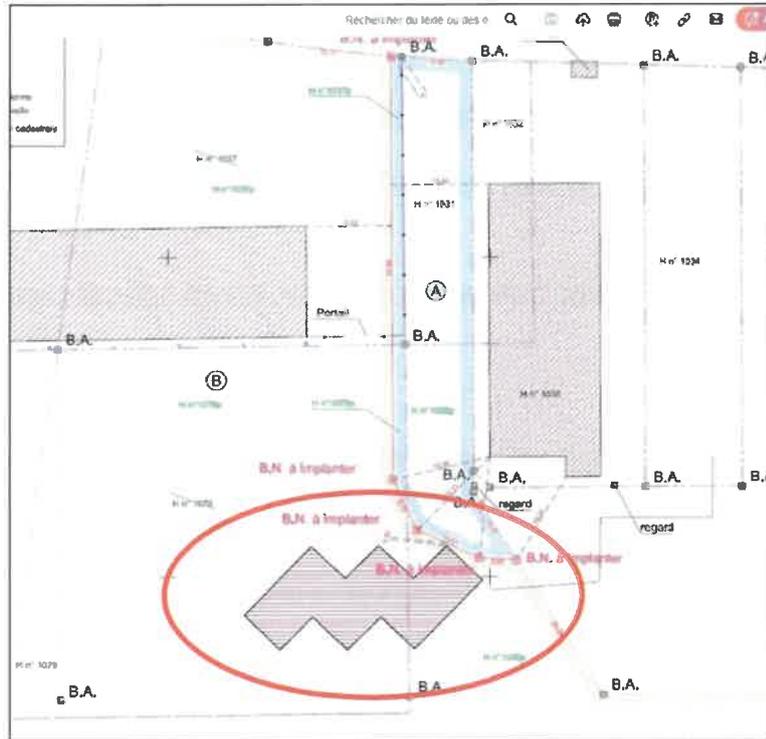
PRECISE que la présente délibération annule et remplace la délibération n° 2504 prise en séance du conseil communautaire du 12 février 2025, conformément à la délibération n° 2025-08 prise précédemment.

f) Location des trois ateliers-relais à BLM

DELIBERATION

Dans la perspective de la construction d'une unité de stockage de 5 000 m² dans l'allée des chênes, sur Ecoparc, BLM souhaite louer les 2 ateliers-relais restés vacants à ce jour, qui se situent à côté de leur usine de production.

Situation des trois ateliers-relais, dont est déjà loué par BLM.



L'atelier-relais n°1 fait déjà l'objet d'un bail commercial (2023-2032), à hauteur de 4,71 € HT/m²/mois (+ charges).

Durant cette période transitoire de construction, l'entreprise BLM demande à pouvoir louer les 2 ateliers-relais dans le cadre d'un bail précaire (36 mois), en bénéficiant de l'exonération d'un loyer sur l'un des 2 ateliers-relais.

Le montant du loyer serait donc, pour les ateliers-relais n°2 et 3, de 2,65 € HT/m²/mois.

Il est précisé que l'entreprise BLM assurera le règlement des charges pour les 2 ateliers-relais.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

APPROUVE la location des ateliers-relais 2 et 3 dans le cadre d'un bail précaire de 36 mois, dans les conditions mentionnées précédemment,

ACCORDE de manière exceptionnelle, la gratuité de loyer pour l'atelier-relais n°3,

PRECISE que l'entreprise BLM continuera de régler les charges relatives à ces ateliers-relais,

PRECISE que la présente délibération annule et remplace la délibération n° 2505 prise en séance du conseil communautaire du 12 février 2025, conformément à la délibération n° 2025-08 prise précédemment.

3) BUDGET - FINANCES

a) Orientations budgétaires pour l'exercice 2025

DELIBERATION

La Présidente présente la note de synthèse en annexe et demande à l'Assemblée de se prononcer sur les orientations budgétaires prévues pour l'exercice 2025

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

APPROUVE les orientations budgétaires de l'exercice 2025 telles que présentées.

b) Demande de fonds de concours par la commune de Montrieux-en-Sologne, pour l'aménagement du cabinet dentaire

DELIBERATION

Dans la perspective d'accueillir 2 dentistes, la commune de Montrieux en Sologne a réalisé des travaux à hauteur de 118 110,99 € HT pour l'aménagement de l'ancien presbytère en cabinet dentaire.
La commune demande un fonds de concours équivalent au solde de l'enveloppe qui lui était attribuée, soit 57 740,46 €, soit 48,89 % du montant des travaux.
La commune n'a pas perçu d'autre subvention par ailleurs pour ce projet.
Le solde à charge pour la commune est de 60 370,53 €.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

*ATTRIBUE un fonds de concours à la commune de Montrieux-en-Sologne, d'un montant de 57 740,46 €,
PRECISE que ce montant représente le solde de l'enveloppe de Fonds de concours pour cette commune.*

4) DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

a) Consultation des communes sur le transfert de la compétence eau et assainissement à la Communauté de communes

DELIBERATION

La Présidente rappelle que :

- Le 13 mars 2025, l'Assemblée nationale a adopté le texte proposé par le Sénat mettant fin au transfert obligatoire des compétences eau et assainissement.

Dans ce cadre, le transfert des compétences eau et assainissement risque de ne plus être assorti d'un caractère obligatoire si la loi actant cette décision venait à être promulguée.

Tant que la loi précitée n'est pas entrée en vigueur, le transfert demeure obligatoire au 1^{er} janvier 2026.
Néanmoins, il est possible de lancer une consultation auprès des communes membres de la Communauté de communes pour sonder leurs intentions s'agissant du transfert s'il devenait facultatif.
Il s'agit dans un premier temps, de votes d'intention.

Si une majorité des communes dégagent un vote favorable au transfert de compétence, le conseil communautaire devra se prononcer dans un premier temps avant de consulter le vote des conseils municipaux, pour obtenir une majorité qualifiée.

Il convient dans un premier temps de procéder à une consultation préalable à la promulgation de la loi annulant le caractère obligatoire du transfert des compétences eau et assainissement.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

VU la loi n°2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux Communautés de Communes ;

VU la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique

VU la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique ;

VU la proposition de loi visant à assouplir la gestion des compétences « eau » et « assainissement », n° 446, adoptée par le Parlement le jeudi 13 mars 2025 visant notamment à abandonner le caractère obligatoire du transfert des compétences eau potable et assainissement aux communautés de communes.

CONSIDERANT que la compétence assainissement est actuellement exercée par les 12 communes et que la compétence eau potable est actuellement exercée par 11 communes et 1 Syndicat Intercommunal,

CONSIDERANT que la proposition de loi visant à assouplir la gestion des compétences « eau » et « assainissement », n° 446, a été adoptée par le Parlement le jeudi 13 mars 2025 et visant notamment à abandonner le caractère obligatoire du transfert des compétences eau potable et assainissement aux communautés de communes prévu au plus tard au 1^{er} janvier 2026 par les lois n°2015-991 du 7 août 2015, n°2018-702 du 3 août 2018 et n°2019-1461 du 27 décembre 2019,

CONSIDERANT qu'à la date de cette présente délibération, cette proposition de loi n'est pas promulguée et que le transfert des compétences demeure obligatoire

CONSIDERANT que le transfert facultatif des compétences eau et assainissement doit être porté au débat de chaque conseil municipal en amont d'une éventuelle démarche de transfert des compétences encadrée notamment par l'article L5211-17 CGCT,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- De lancer une consultation auprès des communes membres pour sonder leurs intentions concernant le transfert des compétences eau potable et assainissement si celui-ci devient facultatif,
- De demander aux communes de se positionner sur leurs intentions dans un délai de 2 mois à compter du caractère exécutoire de la présente délibération,

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

LANCE *une consultation auprès des communes membres pour sonder leurs intentions concernant le transfert des compétences eau et assainissement si celui-ci devient facultatif,*

DEMANDE *aux communes de se positionner sur leurs intentions dans un délai de 2 mois à compter du caractère exécutoire de la présente délibération,*

Il conviendra en tout état de cause, de consulter l'Agence de l'eau pour appréhender dans quelles mesures la CCSE peut déroger au cahier des charges initial avec la maîtrise d'œuvre pour établir un avenant d'évolution de sa mission.

b) Convention Pacte Territorial : montant de la participation de l'ADIL

DELIBERATION

Dans la continuité de la délibération n° 2025-06 du 12 février 2025, ayant approuvé le projet de convention Pacte territorial avec l'ADIL 41, il convient de préciser le montant de participation et sa répartition.

Le montant annuel pour la durée du Pacte (2025-2027) est de 2 189 € pour la Communauté de communes de la Sologne des Etangs, ainsi que pour les CC Cœur de Sologne et Sologne des Rivières.

Le montant de cette participation se divise en 2 parties :

- 318 € pour la partie rénovation énergétique,
- 1 871 € sur les autres thématiques (adaptation, habitat indigne, copropriétés, etc.).

Il est demandé au Conseil communautaire d'approuver ce montant de participation et sa répartition comme indiqué précédemment.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

*APPROUVE la signature du Pacte Territorial et sa mise en application par l'ADIL 41,
APPROUVE le montant de participation annuelle indiqué à 2 189 € sur une durée de trois années, réparti de la manière suivante : 318 € pour la partie rénovation énergétique, 1 871 € pour l'intervention de l'ADIL sur les autres thématiques (adaptation, habitat indigne, copropriétés, etc.),
PRECISE que la présente délibération annule et remplace la délibération n° 25-06, prise en séance du conseil communautaire du 12 février 2025, conformément à la délibération n° 2025-08 prise précédemment.*

c) Mobilités : Révision du schéma des transports à la demande sur le territoire intercommunal

DELIBERATION

Dans le cadre de sa révision du schéma des transports à la demande, la Région Centre-Val de Loire a sollicité chaque EPCI sur lequel un transport à la Demande avait été développé, pour l'adapter aux besoins actuels et optimiser les services proposés.

En annexe est présenté le tableau du projet d'évolution du transport à la demande financé en partie par la Région Centre-Val de Loire.

Actuellement, le coût du trajet (aller simple) est de 3,20 € / personne.

Il est demandé à l'Assemblée de se prononcer sur le projet d'évolution du schéma des transports à la demande.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

APPROUVE le nouveau schéma des transports à la demande proposé par la Région Centre Val de Loire pour le territoire de la Sologne des Etangs.

d) Cession parcelaire à BLM et projet d'aménagement d'un bassin de récupération des eaux pluviales sur Ecoparc

DELIBERATION

A l'issue de son classement ICPE, l'unité de production de BLM est soumise à un périmètre de sécurité de 15 mètres autour du bâtiment.

Afin de respecter ce périmètre, un découpage parcelaire a été proposé par le géomètre, tel que présenté ci-dessous. Il est proposé au Conseil communautaire de céder cette parcelle (zone en bleu sur le plan), au prix de 6,5 € HT / m² à l'entreprise BLM, pour une superficie de 952 m², soit un montant de vente de 6 188 € HT.

Le montant des frais de notaires associés à cette cession s'élève à 1 600 €.

Pour la parcelle vendue à 6,5 € /m² pour 952 m², le prix de vente sera de 6 188 € HT (soit 7 425,60 € TTC).
Pour la parcelle vendue à 5,5 € /m² pour 952 m², le prix de vente sera de 5 236 € HT (soit 6 283,2 € TTC).

La différence de recette entre une vente à 6,5 € HT/m² et une vente à 5,5 € HT /m² est de 1 142,40 €.

En d'autres termes, on perd moins à vendre la parcelle à 5,5 € HT/m², qu'à s'engager sur la prise en charge des frais de notaire (pour 457,6 €), sachant que la vente de la parcelle nous amène de toute façon une plus-value. Par ailleurs, le Conseil communautaire avait déjà accordé un prix de vente à 5,5 € HT /m² à BLM en 2022, pour une parcelle de 9 757 m².

Il est demandé au Conseil communautaire :

- d'approuver la cession parcelaire de la bande de 952 m² le long de l'unité de production de l'usine BLM (parcelles du lot A, H1031, H1092, H1094 et H 1096) pour un montant de 5,50€ HT/m².

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

APPROUVE *la cession parcelaire de la bande de 952 m² le long de l'unité de production de l'usine BLM (parcelles du lot A, H1031, H1092, H1094 et H 1096) pour un montant de 5,50€ HT/m²,
PRECISE *qu'un droit de passage à la Communauté de communes, sans condition, sera automatiquement assorti de cette cession parcelaire, afin de continuer à accéder aux**

e) Les Brasseurs solognots – modalités de remboursement des reports de loyers accordés en 2024

DELIBERATION

En date du 25 septembre 2024, le Conseil communautaire avait accordé des reports de loyers pour l'entreprise « Les Brasseurs solognots » (LBS), pour les mois de septembre à décembre.

Les modalités de remboursement de ces reports de loyers devaient être définies, une fois un bilan annuel de l'entreprise réalisé.

Bien que l'année 2024 a été difficile pour l'entreprise, les reports de loyers et la révision du projet de chiffre d'affaires en cours d'année a permis à l'entreprise de continuer son activité de manière plus sereine.

De nouvelles perspectives sont également apparues pour LBS puisqu'elle a intégré le réseau de distribution Schoen Distribution pour que les bières LBS soient vendues à la pression dans les bars et lieux de débits de boissons.

Ce point a déjà nettement augmenté leur chiffre d'affaires dès le début de l'année 2025.

Par ailleurs, l'entreprise a bon espoir que les événements festifs annulés au dernier moment en 2024 en raison des intempéries ne le soient pas de nouveau en 2025.

Enfin, les membres du Conseil d'administration ont abondé de leurs deniers personnels pour permettre à l'entreprise d'investir dans des futs en inox en remplacement de ceux en plastique. Ce changement était également la condition d'entrée dans le réseau Schoen distribution.

Au regard de ces éléments, l'entreprise a bon espoir de retrouver un fonctionnement normal, voire meilleur qu'en 2023 à partir de la moitié de l'année 2025.

A ce titre, elle demande à pouvoir rembourser les loyers reportés à compter du mois de juillet, sur une durée de 6 mois.

Cela se traduit par

Montant de loyer pour un multi-atelier = 630 € HT/mois

$(630 \times 4) \times 2 = 5\,040$ € à rembourser sur 6 mois.

$5\,040 / 6 = 840$ €

LBS devra régler un surplus de loyer de 840 € (pour les 2 multi-ateliers) à compter du mois de juillet jusqu'au mois de décembre 2025.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des personnes présentes et représentées,

APPROUVE *les modalités de remboursement des loyers de septembre à décembre 2024 reportés, à compter du 1^{er} juillet 2025 sur une durée de 6 mois.*

f) Remboursement des loyers reportés pour l'entreprise MCCO (CHX corp)

DELIBERATION

L'entreprise CHX Corp, appartenant à la holding MCCO avait été créée pour bénéficier de loyers dérogatoires et progressifs des multi-ateliers n°4 et 5.

A l'issue de l'incendie d'une partie de leurs bâtiments, l'entreprise a bénéficié de plusieurs reports d'échéances d'emprunts et d'un report de loyers (délibération du 25 septembre 2024) de trois mois entre septembre et décembre 2024.

Une rencontre de bilan a été réalisée en février.

L'activité de l'entreprise MCCO reste en tension, mais l'entreprise a désormais la capacité de rembourser les loyers reportés à hauteur de 1/12^{ème} à compter du mois de janvier.

Il est demandé au Conseil communautaire d'accorder cette modalité de remboursement des loyers.

Cela se traduit par :

- 4 X 540 € pour le multi-atelier n°4,
- 4 X 540 € pour le multi-atelier n°5.

Le montant total de ces reports de loyers s'élève à 4 320 €.

La répartition par douzième de ce montant sur l'année 2025, s'élève à 360 €HT/mois, qui vient s'ajouter au montant de loyer n°5, puisque l'entreprise a résilié la location du multi-atelier n°4 depuis le 1^{er} février.

En conséquence, durant l'année 2025, l'entreprise MCCO règlera un montant de loyer de 540 € + 360 € de remboursement de report, soit 900 € HT (auxquels s'ajoutent les charges).

Il est demandé à l'Assemblée d'approuver ces modalités de remboursement de loyer pour l'entreprise MCCO.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des personnes présentes et représentées,

APPROUVE *les modalités de remboursement des loyers de septembre à décembre 2024 reportés accordés à l'entreprise CHX Corp, à compter du 1^{er} janvier 2025 sur une durée de 12 mois.*

PRECISE *que l'entreprise CHX Corp est en cours de liquidation et c'est l'entreprise MCCO qui réalisera le remboursement de ces loyers.*

g) Demande de subvention de la Maison du Cerf

DELIBERATION

Le compte de résultat 2024 et le budget 2025 de l'association sont présentés en annexe.

Il est demandé à l'Assemblée d'approuver la demande de subvention de l'Association de la Maison du Cerf pour un montant de 15 000 € au titre de l'exercice 2025.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

ATTRIBUE *une subvention de 15 000 € à la maison du Cerf au titre de l'exercice 2025.*

h) Réactivation du site de l'ancien EHPAD de Neung-sur-Beuvron : convention d'objectifs avec le CAUE 41

DELIBERATION

La Présidente explique que le CAUE a été sollicité par la Communauté de communes et la Sous-préfecture de Romorantin pour donner suite à une première étude de programmation conduite avec l'aide de l'ANCT (Agence Nationale de Cohésion des Territoires), dans le but de reconverter l'ancien EHPAD de Neung-sur-Beuvron. Cette première étude a permis de dégager des pistes de programmation et un premier chiffrage. Ces premières pistes semblent toutefois hors de proportion par rapport à la capacité réelle de la collectivité à investir dans ledit bâtiment.

Le CAUE propose une démarche différente, sans remettre en cause la première étude réalisée, pour envisager différentes étapes de « réappropriation » du site et d'occupation « temporaire ».

A terme, l'ensemble du site pourra bien faire l'objet d'un projet d'ensemble conduisant à une restructuration complète des bâtiments, avec potentiellement des démolitions partielles ou des reconstructions.

Mais dans un premier temps, il convient de composer avec le site existant dans son état actuel.

Dans ce contexte, le CAUE propose un accompagnement en plusieurs étapes :

- A court terme : l'activation du site, notamment par la conception et l'animation d'un atelier de « cogitation » pour le site,
- A moyen terme : confier la gestion du site à un tiers, en passant par exemple par le recrutement d'occupants temporaires en vue de l'activation du site, mais aussi par la conception et l'animation d'un chantier participatif de réactivation du site, et la rédaction d'un cahier des charges pour la gestion temporaire du site confiée à un tiers (option),
- A long terme : concevoir et porter le projet urbain de restructuration du site,
- A une plus grande temporalité : le bâti ancien fera l'objet d'une restructuration plus avancée en tenant compte de son histoire et de la valeur patrimoniale qu'il porte.

Le chiffrage total de l'opération s'élève à 9 000 € HT, dont 50% sont pris en charge par le CAUE.

Le reste à charge de la Communauté de communes s'élève donc à 4 500 € HT.

Il est proposé à l'assemblée :

- d'approuver cette convention d'objectifs dont le projet est annexé à cette note de synthèse,
- d'approuver le montant de participation de la CCSE à hauteur de 4 500 € pour le déroulement de l'opération,
- d'autoriser la Présidente à signer tout document permettant la bonne exécution de cette opération.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

- APPROUVE** *le projet présenté par le CAUE 41 pour aller vers une réactivation du cite de l'ancien EHPAD de Neung-sur-Beuvron,
les termes de la convention d'objectifs avec le CAUE 41,
le montant de la participation de la CCSE à hauteur de 4 500 € pour le déroulement de la mission du CAUE 41 ;*
- AUTORISE** *la Présidente à signer tout document permettant la bonne exécution de cette opération.*

i) Réforme des ZRR : modalités d'exonérations pour les communes classées en « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances pour 2025.

DELIBERATIONS

- ***Exonération de CFE des entreprises qui bénéficient de l'exonération prévue à l'article 44 quindecies A dans une zone FRR***

La Présidente expose les dispositions de l'article 1466 G du Code général des impôts, permettant au conseil communautaire d'instaurer l'exonération de cotisation foncière des entreprises applicable aux établissements créés entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2029 dans les zones France Ruralités Revitalisation (FRR) mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du code général des impôts, par les entreprises bénéficiant de l'exonération d'impôt sur le revenu, ou d'impôt sur les sociétés prévue à l'article précité.

VU l'article 1466 G du code général des impôts,

Il est proposé au Conseil communautaire d'instaurer l'exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) prévue en faveur des opérations visées à l'article 1466 G du Code général des impôts, pour les communes classées « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances pour 2025.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

- DECIDE** *d'exonérer de CFE les entreprises qui bénéficient de l'exonération prévue à l'article 44 Quindecies A dans une zone classée FRR bénéficiaire.*

- ***Exonération de TFPB en faveur des immeubles en zones « FRR bénéficiaires » rattachées à un établissement remplissant les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévues à l'article 1466 G du code général des impôts.***

La Présidente expose les dispositions de l'article 1383 K du Code général des impôts permettant au Conseil communautaire d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont bénéficient les immeubles situés en zone « FRR bénéficiaires » mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du Code général des impôts rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1466 G.

VU l'article 1383 K du Code général des impôts,

VU l'article 1466 G du Code général des impôts,

Il est proposé au Conseil communautaire d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des immeubles situés dans les zones « FRR bénéficiaires » mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du Code général des impôts et rattachées à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1466 G du Code général des impôts.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

DECIDE *d'exonérer de TFPB les immeubles situés en zone « FRR bénéficiaires » mentionnées aux II et III de l'article 44 Quindecies A du CGI et rattachées à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1466 G du CGI.*

- *Exonération de CFE en faveur des médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires, dans les communes classées en « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances 2025*

La Présidente expose les dispositions de l'article 1464 D du Code général des impôts permettant au Conseil communautaire d'exonérer de CFE les médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires pour une durée qui ne peut être inférieure à 2 ans, ni supérieure à 5 ans, à compter de l'année suivant celle de leur établissement.

Elle précise que la décision du Conseil peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble des catégories de praticiens concernés.

VU l'article 1464 D du Code général des impôts

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'exonérer de CFE les médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires,
- De fixer la durée de l'exonération à 5 ans.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

DECIDE *d'exonérer de CFE les médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires situés dans les communes classées FRR Bénéficiaires à l'issue de la loi de finances pour 2025, De fixer la durée de cette exonération à 5 ans, à compter de l'année 2025.*

- *Exonération de TFPB en faveur des logements acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH par des personnes physiques*

La Présidente expose les dispositions de l'article 1383 E du Code général des impôts, permettant au Conseil communautaire d'exonérer de TFPB, pour une durée de quinze ans, les logements visés au 4° de l'article L351-2 du Code de la construction et de l'habitation situés en zone FRR mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du Code général des impôts, qui sont, en vue de leur location acquis ou améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH, par des personnes physiques.

VU l'article 1383 E du Code général des impôts

Il est proposé au Conseil communautaire d'exonérer de TFPB les logements qui sont, en vue de leur location acquis ou améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH, par des personnes physiques, sur les communes classées « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances pour 2025.

*Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des personnes présentes et représentées,*

DECIDE *d'exonérer de de TFPB les logements qui sont, en vue de leur location, acquis ou améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH, par des personnes physiques, sur les communes classées « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances pour 2025.*

- **Exonération de TFPB en faveur des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.**

La Présidente expose les dispositions de l'article 1383 E du Code général des impôts permettant au Conseil communautaire d'exonérer de TFPB, dans les zones FRR mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du Code général des impôts, les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes.

Elle précise que la décision du Conseil communautaire peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble de ces catégories de locaux.

VU l'article 1383 E du Code général des impôts,

Il est proposé au Conseil communautaire d'exonérer de TFPB, pour les communes classées « FRR bénéficiaires » à l'issue de la loi de finances pour 2025 :

- Les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement,
- Les locaux classés meublés de tourisme,
- Les chambres d'hôtes.

Pour rappel, le vote de cette délibération était le suivant :

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

DECIDE à l'unanimité des personnes présentes et représentées, d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement,

DECIDE à 11 voix pour et 12 voix contre, de ne pas exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les locaux classés meublés de tourisme, ni les chambres d'hôtes.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des personnes présentes et représentées,

DECIDE à l'unanimité des personnes présentes et représentées, d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement,

DECIDE à 12 voix pour et 14 voix contre, de ne pas exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les locaux classés meublés de tourisme, ni les chambres d'hôtes.

5) TOUR DE TABLE ET QUESTIONS DIVERSES

Néant.

Séance close à 21h01.

Lu et approuvé

Le/la secrétaire de séance

Philippe AGULHON



La Présidente

Agnès THIBAUT



Calendrier communautaire

Calendrier des assemblées pour le 1^{er} semestre 2025

Assemblées	dates	heures
Conseils communautaires	mercredi 9 avril 2025	19h
	mercredi 21 mai 2025	
	mercredi 9 juillet 2025	
Conférences des maires	mardi 1 avril 2025	18h
	mardi 13 mai 2025	
	mardi 1 juillet 2025	

Autres réunions :

Réunion sur le Obligations légales de Débroussaillage, à destination de l'ensemble des élus du territoire, le 24 avril 2025 à 18h.

Une réunion publique sera prévue en septembre, après l'été.

Séance close à

ANNEXES

- **Annexe 1 : Note de synthèse des orientations budgétaires 2025**
- **Annexe 2 : Mobilités – évolution de l’offre de transports à la demande de la Région Centre-Val de Loire,**
- **Annexe 3 : Eléments financiers de l’Association de la Maison du Cerf,**
- **Annexe 4 : Projet de convention d’objectifs avec le CAUE en vue de la réactivation du site de l’ancien EHPAD de Neung-sur-Beuvron,**
- **Annexe 5 : copies des délibérations prises en date du 10 septembre 2024 relatives aux exonérations de CFE et TFPB pour les communes classées FRR.**