

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 3 septembre, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes Terres de Perche se sont réunis, à 18h30 à la salle des fêtes de La Loupe, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Eric GERARD.

Date de convocation : 28 août 2025

Secrétaire de séance : Jean-Michel CERCEAU

Etaient présents :

M. MOCOIGNI Marc, M. GUILLEMET Philippe, M. ROUSSELLE René, Mme FILOCHE Marie-Line, M. DOGIMONT André, M. VALLEE Dominique, M. CUVIER Fabrice, M. TRECUL Gérard, M. GERARD Eric, Mme CORDIER Catherine, Mme WAGNER Dominique, Mme BOUIX-ECHIVARD Séverine, M. FOUCAULT François, Mme COUTEL Stéphanie, M. LECOMTE Martial, Mme DESSE Nelly, Mme CHEVALIER Maryline, M. FEZARD Francis, M. ROUSSEAU Waldeck, Mme GACHE Marjorie, M. BARRAL Christophe, M. GENTY Benoit, M. CERCEAU Jean-Michel, M. BORDIER Christophe, M. DORDOIGNE François, M. HENOCQ-CASTANIER Amadys, Mme GUERIN Colette, M. BOIS Serge

Pouvoirs :

M. MARTINEAU Laurent donne pouvoir à M. MOCOIGNI Marc
M. LEGROS Eric donne pouvoir à M. GUILLEMET Philippe
M. BOUTELOUP Jean-François donne pouvoir à M. ROUSSELLE René
Mme HUILLERY Denise donne pouvoir à M. LECOMTE Martial
M. JEROME Bruno donne pouvoir à Mme WAGNER Dominique
M. LAFOY Michel donne pouvoir à M. FOUCAULT François
M. BIZARD Michel donne pouvoir à Mme DESSE Nelly
Mme COUDRAY Bernadette donne pouvoir à M. BARRAL Christophe

Assistaient également : M. DELANGLE Bruno (DGS), Mme DUEZ Estelle (DGA)

L'ordre du jour est le suivant :

- Désignation d'un secrétaire de séance
- Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juillet 2025
- Développement économique : constitution de réserves foncières à La Loupe
- Répartition du Fonds de Péréquation Intercommunal et Communal (FPIC) 2025
- Renouvellement de La Ligne de Trésorerie
- Recours à l'apprentissage
- Tarification des photocopies
- Questions diverses

Le président installe un nouveau conseiller communautaire : M. Serge BOIS pour la commune de Vaupillon en remplacement de Mme Cornélia OBE

1. Désignation d'un secrétaire de séance

M. Jean Michel CERCEAU est nommé secrétaire de séance

2. Approbation du Procès-verbal de la séance du 8 juillet 2025

Le Conseil approuve de compte rendu de la dernière séance.

3. Développement économique : constitution de réserves foncières à La Loupe

Délibération n°100-25 (36 POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION)

i)

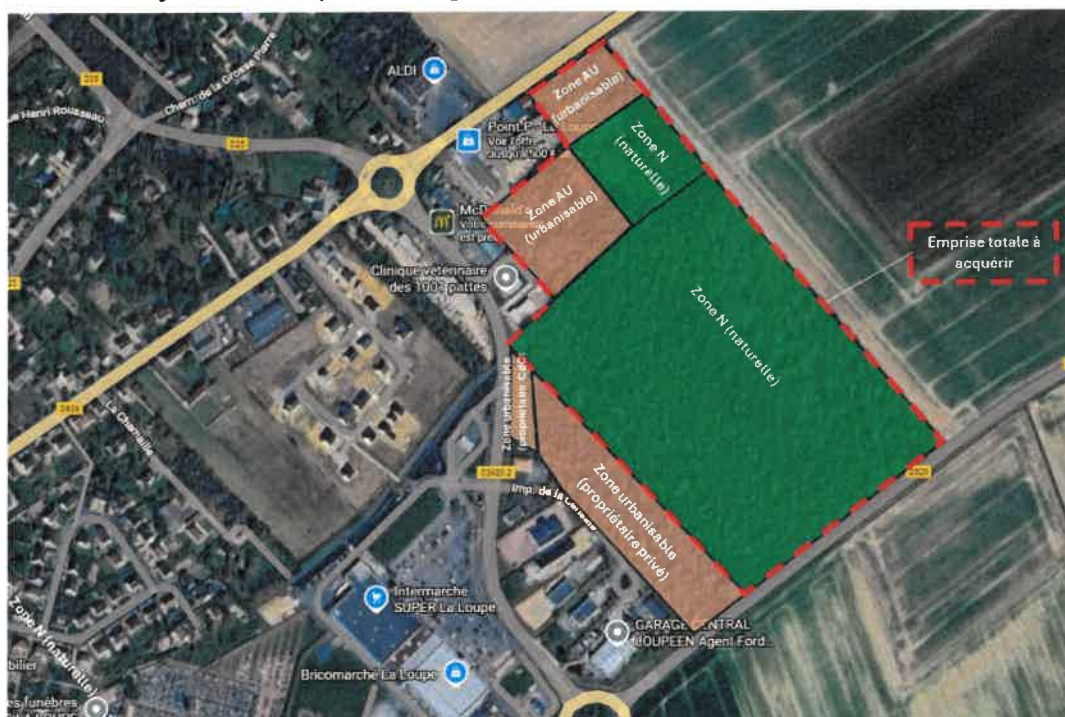
La Ville de La Loupe, pour le compte de la CdC délégataire du droit de préemption sur les zones urbanisables à caractère économique a été destinataire en date du 8 juillet 2025 d'une demande d'acquisition d'un bien soumis au droit de préemption urbain au titre du « droit de délaissement ».

Cette procédure prévue au Code l'Urbanisme permet à tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption de proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de ladite proposition, **soit avant le 8 septembre 2025**. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire dans ce délai de 2 mois, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration pendant une durée de 3 ans sans être soumis au DPU.

L'emprise concernée constitue une unité foncière (périmètre rouge) d'une surface totale de 99 918 m² comprenant des secteurs classés au PLUi en zone naturelle forestière (84 418 m²) et en zone d'urbanisation future à caractère économique (15 500 m²).

Le droit délaissement auprès de la CdC mentionné plus haut s'applique pour l'ensemble de l'unité foncière, même si une partie seulement est concernée par le droit de préemption.

Situation de l'unité foncière à acquérir au regard du PLUi :



ii)

Le secteur concerné représente une opportunité intéressante pour la CdC, en perspective du développement futur de la zone commerciale de la Cerisaie : 15 500 m² sont directement urbanisables en terrains d'activités, dont une partie en façade directe sur la RD928 (Route de Belhomert).

Les 84 500 m² restants sont situés en Zone Naturelle forestière, sans intérêt immédiat pour la CdC. A l'exception potentiellement d'une emprise d'environ 10 000 m² pouvant assurer à terme (en cas révision ultérieure du PLUi) une jonction et un aménagement cohérent entre les deux secteurs urbanisables.

A noter qu'au sud-ouest du secteur subsiste une autre parcelle urbanisable d'environ 15 000 m² appartenant à un autre propriétaire, qui serait directement desservie par l'Impasse de la Cerisaie.

iii)

Il est donc proposé au Conseil d'envisager :

- L'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière par la CdC
- D'en conserver 25 000 m² (15 500 m² urbanisables et 9 500 m² situés en zone naturelle)
- De vendre les 75 000 m² restants à la Ville de La Loupe pour maîtriser l'entrée de Ville, valoriser l'espace boisé en espace récréatif, voire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, à plus long terme.

Le projet d'aménagement pourrait se présenter de la manière suivante :



L'aménagement de 3 parcelles directement accessibles sur la RD serait facilité au Nord-Ouest, l'aménagement d'environ 6 parcelles à l'arrière du cabinet vétérinaire et du cabinet CER nécessiterait en revanche l'aménagement d'une voie d'environ 100 m.

L'emprise conservée de 9 500 m² entre ces deux espaces permettrait d'envisager à terme une jonction et un aménagement de zone cohérent, en optimisant la ressource foncière.

13 000 m2 (environ 9 parcelles aménagées) seraient ainsi commercialisables sur les 2 secteurs actuellement classés en 1AU.

iv) Prix d'acquisition et de revente

La proposition d'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière faite par le propriétaire porte sur un montant de 180 000 €.

Ce montant est supérieur à l'estimation établie par le service des Domaines en juillet 2025 à hauteur de 130 000 €.

L'hypothèse d'une acquisition à 180 000 € / découpage / impliquerait un montage financier tel que présenté ci-dessous :

Estimation détaillée des Domaines

	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
zone constructible 1AU	15 500	3,91	60 605	61 000	
zone non constructible Nf	84 418	0,80	67 534	68 000	
Total	99 918		128 139	129 000	130 000

Prix demandé par le vendeur					180 000
Ecart / estimation Domaine					38,46%

Décomposition du prix de vente (138,6 % de l'estimation des Domaines)

	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
zone constructible 1AU	15 500	5,41	83 915	84 000	
zone non constructible Nf	84 418	1,11	93 509	94 000	
Total	99 918		177 424	178 000	180 000

Proposition de découpage et revente à la Ville de La Loupe

Emprise conservée par la CdC

	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
zone 1AU sur AI100 et AI 101	15 500	5,41	83 915	84 000	
zone Nf sur AI 100	9 395	1,11	10 407	11 000	
Total	24 895		94 321	95 000	95 000

Emprise revendue à la Ville de La Loupe

	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
ZB 15 (Nf en totalité)	75 023	1,11	83 102	84 000	85 000
Total	75 023		83 102	84 000	85 000

Cependant, il est proposé au Conseil d'autoriser le Président à entrer en négociation avec les propriétaires en vue d'acquérir le bien immobilier à un montant plus proche de celui de l'Estimation des Domaines.

-

Plusieurs arguments plaident en faveur de cette acquisition :

Cette opportunité d'acquisition et de développement se présente avec un propriétaire bien connu, avec lequel toute discussion était bloquée depuis des décennies. Elle éviterait d'entrer dans une procédure juridique longue impliquant le juge de l'expropriation.

Il existe une possibilité de trouver une entente avec la Ville de La Loupe pour la valorisation des espaces naturels forestiers qui n'intéressent pas la CdC : Le Conseil municipal de La Ville de La Loupe a délibéré afin d'approuver ce principe d'acquisition lors de sa séance du 2 septembre 2025.

Enfin, un équilibre économique de l'opération est atteignable pour la CdC :

- o 13 000 m2 seraient commercialisables sur les seuls secteurs actuellement classés en 1AU

- Une enveloppe de travaux d'aménagement est nécessaire (voie de desserte notamment) mais l'équilibre financier serait assuré par la commercialisation des parcelles aménagées.

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

- ***D'acter le principe d'acquisition par la CdC de l'ensemble immobilier mis en vente, et d'envisager ensuite une opération de rachat partiel par la Ville de La Loupe conformément au découpage proposé ci-dessus,***
- ***D'autoriser le Président à entrer en négociation avec les propriétaires pour une acquisition à un prix inférieur à 180 000 € se rapprochant ainsi du montant de l'estimation du Service des Domaines.***

4. Répartition du Fonds de Péréquation Intercommunal et Communal (FPIC) 2025

Délibération n°101-25 (36 POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION)

i)

Le schéma de répartition du FPIC mis en place depuis 2020 était de continuer de tendre progressivement vers un système de répartition commun pour les communes, tout en préservant les marges de manœuvre de la CdC (faible niveau de CAF, évolutions de charges par rapport aux transferts...).

Dans un contexte où l'enveloppe globale de l'ensemble intercommunal était à la hausse, la décision était de fixer une répartition dérogatoire libre consistant à :

- maintenir l'enveloppe n-1 perçue par la CdC même si celle-ci était supérieure au montant de droit commun
- maintenir l'enveloppe n-1 perçue par les communes du secteur Thironnais + Frazé qui pour des raisons historiques percevaient un montant proche des conditions de droit commun
- concentrer l'augmentation de l'enveloppe globale au bénéfice des communes du secteur Loupéen pour assurer un rattrapage progressif de leur produit, car pour des raisons historiques elles percevaient un montant nettement plus faible que les conditions de droit commun.

Ce rattrapage a pu avoir lieu jusqu'à 2022 grâce à l'augmentation de l'enveloppe globale.

ii)

En 2023, l'enveloppe globale avait baissé pour la première fois. Une méthode avait été actée en Conseil consistant à poursuivre le rééquilibrage amorcé et contenir au maximum la baisse de produit supportée par la CdC :

- 1ère étape : maintien du produit n-1 perçu par la CdC. Et répartition intégrale de la baisse de produit entre l'ensemble des communes de la CdC,
- 2ème étape : effort financier de la CdC avec une baisse de son produit selon un taux correspondant à la moitié du taux de la baisse globale ; affectation de la somme récupérée au profit des communes du secteur Loupéen.

iii)

En 2025, l'enveloppe globale poursuit sa baisse. Il est proposé d'opter pour la même méthode de répartition en deux temps, que celle adoptée en 2023 et en 2024.

Le Conseil Communautaire décide à l'unanimité d'approuver la proposition de répartition dérogatoire libre du FPIC 2025 selon le tableau ci-dessous.

Compte-tenu de cette décision prise à l'unanimité, cette répartition dérogatoire s'appliquera sans que les conseils municipaux n'aient à délibérer sur cette décision.

COMMUNES	REPARTITION DE DROIT COMMUN	Répartition dérogatoire libre approuvée
BELHOMERT	15 617	11 468
CHAMPROND EN GATINE	15 104	8 898
LES CORVEES LES YYS	6 318	5 130
FONTAINE SIMON	18 067	14 830
LA LOUPE	41 956	35 996
MANOU	12 271	9 692
MEAUCE	7 433	6 252
MONTIREAU	2 526	2 054
MONTLANDON	3 498	2 981
SAINT ELIPH	15 524	14 337
SAINT MAURICE SAINT GERMAIN	13 315	6 246
SAINT VICTOR DE BUTHON	8 323	7 293
VAUPILLON	9 112	7 109
CHASSANT	5 621	5 543
COMBRES	9 996	9 023
CROIX DU PERCHE	2 255	3 274
HAPPONVILLIERS	5 459	4 532
MAROLLES LES BUIS	3 931	4 081
NONVILLIERS GRAND HOUX	8 878	7 632
SAINTIGNY	18 879	16 953
THIRON GARDAIS	10 997	10 169
FRAZE	7 686	6 048
TOTAL COMMUNES	242 766	199 541
CDC TERRES DE PERCHE	151 020	194 245
TOTAL FPIC	393 786	393 786

5. Renouvellement de La Ligne de Trésorerie

Délibération n°102-25 (36 POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION)

Les organismes bancaires ont été sollicités concernant le renouvellement de la ligne de trésorerie.

Le contrat de ligne de trésorerie (1 000 000 €) souscrit auprès du Crédit Mutuel en 2024 est arrivé à échéance le 31/07/25.

Les investissements importants menés notamment en interconnexion d'eau potable, puis plus récemment ZA, et gymnase à venir, impliquent des besoins de trésorerie réguliers. Sur l'année écoulée, le montant maximal de tirage a été de 900 000 €, pour un tirage moyen annuel de l'ordre 100 à 150 000 €. Ce montant devrait évoluer à la hausse au cours de l'année à venir.

Les organismes bancaires ont été sollicités en vue d'un nouveau contrat d'une durée d'un an prenant effet

courant septembre 2025.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide de retenir l'offre du Crédit Agricole selon les conditions suivantes :

- *Montant : 1 000 000 €*
- *Taux : ESTER + marge de 0,60 %*
- *Commission de réservation : 1 000 €*
- *Commission de non-utilisation : 0,00 %*
- *Tirage minimum : 5 000 €*

Le Conseil autorise le Président à signer tout acte à la réalisation de ce contrat.

6. Recours à l'apprentissage

Délibération n°103-25 (36 POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION)

Pour les missions diverses d'entretien de la CdC et notamment sur les espaces verts du Domaine de l'Abbaye, la CdC pourrait être conduite à recourir à l'apprentissage, en complément du jardinier en poste, et en alternative au partenariat avec un ESAT qui a pris fin en 2024.

Le recours à l'apprentissage implique de l'avoir préalablement institué par une délibération qui en fixe les principales modalités.

Les conditions proposées au Conseil, telles qu'elles ont été soumises pour avis au Comité Social Territorial de la CdC (CdG28) sont les suivantes :

L'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans (sans limite d'âge concernant les travailleurs handicapés) d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une collectivité publique

Les articles L 6222-1 et R 6222-1-1 du code du travail et l'article L 337-3-1 du code de l'éducation prévoient des dérogations à la limite d'âge de 16 ans pour bénéficier d'un contrat d'apprentissage pour les jeunes ayant 15 ans au terme de l'année civile, qui peuvent être inscrits, sous statut scolaire, dans un lycée professionnel ou CFA, sous deux conditions :

- avoir achevé la scolarité au collège
- commencer une formation conduisant à la délivrance d'un diplôme ou titre à finalité professionnelle enregistré au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP).

Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.

Ce dispositif présente un intérêt pour les jeunes ou travailleurs handicapés en leur proposant un mode d'insertion professionnelle durable grâce à l'obtention d'un niveau de qualification et une expérience adaptée.

L'apprentissage présente également une opportunité pour la collectivité publique en développant une compétence adaptée à ses besoins et en répondant à un objectif de mission de service public pour le soutien l'emploi des jeunes.

La Communauté de Communes Terres de Perche peut donc décider d'y recourir. Cette démarche nécessite de nommer un maître d'apprentissage au sein du personnel intercommunal. Celui-ci aura pour mission de

contribuer à l'acquisition par l'apprenti des compétences correspondant à la qualification recherchée ou au titre ou au diplôme préparé par ce dernier. Le maître d'apprentissage disposera pour exercer cette mission du temps nécessaire à l'accompagnement de l'apprenti et aux relations avec le Centre de Formation des Apprentis (CFA). De plus, il bénéficiera de la nouvelle bonification indiciaire de 20 points. Si l'agent concerné bénéficie déjà d'une NBI à un autre titre, les deux NBI ne se cumulent pas, seule la plus élevée est prise en compte.

L'apprenti perçoit un salaire dont le montant, déterminé en pourcentage du SMIC et fixé par les articles D 6222-26 et suivants du code du travail. La rémunération varie en fonction de l'âge du bénéficiaire et de la progression dans le cycle de formation. Ils disposent, depuis le décret n°2020-478 du 24 avril 2020, à compter du 27 avril 2020, de la possibilité de majorer librement cette rémunération de 10 ou 20 points, pour tous leurs apprentis, quel que soit le diplôme préparé. Ces majorations ne sont, toutefois pas obligatoire. Il ne s'agit que d'une possibilité laissée à l'appréciation des employeurs publics.

Les employeurs d'apprentis sont exonérés des charges patronales.

A compter du 1er janvier 2022, le CNFPT contribue aux frais de formation des apprentis recrutés par les employeurs publics, par le versement aux Centres de Formation des Apprentis (CFA) d'une participation sur le coût de la formation selon les critères établis par le CNFPT.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

- ***DECIDE de recourir aux contrats d'apprentissage,***
- ***DECIDE de conclure à compter de la rentrée scolaire un contrat d'apprentissage conformément au tableau suivant :***

Service	Nombre d'apprentis	Diplôme préparé	Durée de la formation
Espaces verts du Domaine de l'Abbaye à Thiron Gardais	1	CAP ou BAC (selon profils)	2 ans ou 3 ans selon diplôme préparé

- ***DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au budget,***
- ***AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document relatif à ce dispositif et notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec les Centre de Formation d'Apprentis.***

7. Tarification des photocopies

Délibération n°104-25 (36 POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION)

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, fixe ainsi les tarifs des photocopies dans les Espaces France Service

- copie noir et blanc - A4 : 0,15 € - A3 : 0,30 €
- copie couleurs - A4 : 0,30 € - A3 : 0,60 €

8. Questions diverses

- **Rapport d'activités :**

Le Président informe le Conseil que les éditions du rapport d'activités 2024 ont normalement été distribuées par la Poste dans l'ensemble des communes (sauf La Loupe où la distribution a été effectuée par les élus).

Le Président salue la qualité du travail effectué pour la réalisation de ce bulletin et remercie les agents qui ont participé à sa conception.

- **Séminaire des élus**

Le Président propose que soit organisée une réunion de fin de mandat pour élaborer un bilan des actions portées par la CDC et envisager le futur mode de fonctionnement du prochain mandat.

Il interroge les élus présents sur le format de ce séminaire. Après échange, cette réunion aura lieu un vendredi début décembre, en soirée, avec environ 80 personnes.

L'ordre du jour étant terminé, le Président lève la séance à 20h00

Vu pour être affiché le 16 septembre 2025

**Le Président
Eric GERARD**



Les décisions du Conseil communautaire peuvent faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans les deux mois suivant leur publication.