



MAIRIE DE MONDOUBLEAU

Département de Loir et Cher – Arrondissement de Vendôme – Canton du Perche

Procès-verbal de la séance de Conseil Municipal du LUNDI 24 NOVEMBRE 2025 à 19H

L'an deux mil vingt-cinq, le LUNDI 24 NOVEMBRE à 19 heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, sous la Présidence de Madame Fanny MAZEAUD, Maire

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 12

Nombre de membres présents : 10

Date de convocation : 20 NOVEMBRE 2025

Etaient présents : Fanny MAZEAUD, Claude BOULAY, Odile CAPITAINE, Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN, Laëtitia SAROUL, Charles RICHARDIN, Jean-Christophe HULLIN, Christian BONIN, Anne-Marie LEROY et Martine GRAZIANI.

Absents excusés : Soizic POULET-MATHIS, Adeline MULOWSKY

Absent(s) :

Pouvoirs : Soizic POULET-MATHIS à Charles RICHARDIN, Adeline MULOWSKY à Claude BOULAY

Madame Laëtitia SAROUL a été nommée secrétaire de séance.

1 – Approbation des précédents procès-verbaux

La Maire demande aux Conseillers Municipaux de bien vouloir approuver le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du Lundi 6 octobre 2025 qui a été transmis à tous les conseillers municipaux.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

2 – Cinémobile : convention avec CICLIC et la Communauté de Communes des Collines du Perche

Arrivée de Monsieur Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN à 19h10.

L'ensemble des conseillers municipaux ayant été destinataire du projet de convention d'objectifs et de moyens relative à l'exploitation du service de cinéma itinérant du « CINEMOBILE » pour la période 2025-2026-2027, sur proposition de Madame la Maire, **à l'unanimité**, le Conseil Municipal :

- APPROUVE le projet de convention d'objectifs et de moyens relative à l'exploitation du service du cinéma itinérant « CINEMOBILE » pour une période de 3 ans (2025 à 2027),
- AUTORISE la Maire à signer la convention tripartite avec l'Agence Régionale du Centre pour le livre, l'image et la culture numérique désignée « Agence CICLIC » et la Communauté de Communes des Collines du Perche,
- DÉCIDE d'inscrire au budget de la commune les crédits nécessaires pour procéder au paiement de la contribution annuelle fixe (416,67€ pour 2025 et 525€ pour 2026) ainsi que la contribution annuelle variable selon le nombre d'habitants (224,50€ pour 2025 et 432,16€ pour 2026 pour 1347 habitants).

3 – Mise à disposition d'un local de la mairie : convention avec l'Association Pays du Perche en Loir-et-Cher

Arrivée de Monsieur Charles RICHARDIN à 19h20.

La commune de Mondoubleau, en cohérence avec la politique touristique mise en place par la Communauté de Communes des Collines du Perche, souhaite disposer, pour les visiteurs et habitants, d'un Point Information touristique et culturel en centre-bourg tel qu'il existait jusqu'en juin 2025 sous le nom « Le Hubleau ».

L'association Pays du Perche en Loir-et-Cher, engagée dans la mise en valeur du territoire, souhaite poursuivre la gestion d'un tel point d'information. Celui-ci est aussi utile pour les habitants afin d'informer sur les lieux d'hébergements et les événements.

Une indemnité forfaitaire de 50€ sera demandée à l'association afin de couvrir les charges.

L'ensemble des conseillers municipaux ayant été destinataire du projet de convention avec l'Association Pays du Perche en Loir-et-Cher pour la mise à disposition d'un local de la Mairie.

Sur proposition de Madame la Maire, **à l'unanimité**, le Conseil Municipal :

-APPROUVE le projet de convention relative à la mise à disposition d'un local destiné à être un Point d'Information Touristique et culturel pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction et qui prend effet à compter de sa signature par les deux parties,

-AUTORISE la Maire à signer la convention de mise à disposition avec l'Association Pays du Perche en Loir-et-Cher.

4 – Délégation du Droit de Prémption Urbain à l'EPFLI

L'Etablissement Public Foncier Local interdépartemental (EPFLI) *Foncier Cœur de France* peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme. Concernant le droit de préemption urbain, la délégation peut porter sur un ou plusieurs secteurs des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Pour rappel, le Conseil Municipal avait approuvé par délibération du 3 avril 2023, les conditions du mandat confié à l'EPFLI dans le cadre du projet de sauvegarde de l'Hôtel-Restaurant « Le Grand Monarque ». En application des dispositions de l'article L.213-3 du Code l'Urbanisme, le Conseil Municipal peut déléguer à l'EPFLI Foncier Cœur de France l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) sur les parcelles concernées par l'opération.

PROJET DE DELIBERATION POUR DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'EPFLI

VU l'article L. 2122-22 al.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui permet au Maire d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues aux articles L. 211-2 à L. 211-2-3 ou au premier alinéa de l'article [L. 213-3](#) de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil de la communauté de communes des Collines du Perche du 21 janvier 2021 et du 11 avril 2023 approuvant les modifications,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 21 juillet 2021 relative au droit de préemption urbain :

- donnant délégation aux conseils municipaux des communes concernées, pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain, en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal

- décidant de conserver le droit de préemption urbain sur des zones d'activité dont elle a la compétence

- donnant délégation au président de la communauté de communes des Collines du Perche pour exercer le droit de préemption urbain sur ces zones d'activité.

Vu la demande d'intervention adressée à l'EPFLI par la commune de Mondoubleau approuvée par délibération du 3 avril 2023, dans le cadre du projet de maintien du commerce de proximité et d'aménagement d'une liaison douce entre la place du Marché et le cœur historique (esplanade tour-forteresse) visant l'acquisition des biens situés à Mondoubleau, 2 rue Chrétien, en nature d'hôtel restaurant, ainsi cadastrés :

- Section B n°484 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 2 293m² ;
- Section B n°485 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 1 175m² ;
- Section B n°488 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 857 m² ;
- Section B n°489 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 121 m².

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 septembre 2025 déléguant à son maire le droit de préemption urbain dans la limite de 200 000€ ;

Considérant que l'acquisition projetée s'inscrit dans les objectifs poursuivis par la commune de Mondoubleau en favorisant le maintien du commerce de proximité et d'aménagement d'une liaison douce entre la place du Marché et le cœur historique (esplanade tour-forteresse).

Le Conseil Municipal, décide à l'unanimité :

- **DE DÉLÉGUER** à l'Etablissement Public Foncier interdépartemental Foncier Cœur de France l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) pour un montant supérieur à 200 000€ sur les parcelles ci-après désignées, situées sur la commune de MONDOUBLEAU :

- Section B n°484 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 2 293m² ;
- Section B n°485 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 1 175m² ;
- Section B n°488 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 857 m² ;
- Section B n°489 « 2 rue Chrétien » d'une surface de 121 m².

5 – Attribution des marchés de travaux de réhabilitation d'un ancien bâtiment commercial en Tiers-Lieu de Compétences

Une commission MAPA a eu lieu le 18 novembre dernier. Lors de cette réunion, le maître d'œuvre CONSTELLATIONS STUDIO a présenté son rapport d'analyse des offres concernant les travaux de réhabilitation d'un ancien bâtiment commercial en Tiers-lieu de compétences. Les critères d'attribution sont de 50% sur la valeur technique et méthodologique de l'offre et 50% sur le prix des prestations.

SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Le présent document synthétise l'analyse des offres et propose l'attribution des marchés pour l'opération de réhabilitation du futur tiers-lieu de compétences de Mondoubleau. Les montants ci-dessous sont exprimés en euros hors taxes (HT).

Lot	Entreprise retenue	Montant HT
Lot 01 – Démolition / Gros-Œuvre	SMBC – Société Maçonnerie Bellanger Colin SAINT-OUEN (41)	105 118,06 €
Lot 02 – Traitement des Façades	SMBC – Société Maçonnerie Bellanger Colin SAINT-OUEN (41)	29 600,00 €
Lot 04 – Menuiseries Extérieures Bois	Menuiserie Gauthier Jack MONTHOU SUR BIEVRE (41)	47 125,00 €
Lot 05 – Menuiseries Métalliques	SN Mounier MONNAIE (37)	101 717,84 €
Lot 06 – Plâtrerie	CR Peinture BLOIS (41)	100 648,58 €
Lot 07 – Menuiseries Intérieures / Agencement	Pages Agencement Nord MEUNG-SUR-LOIRE (45)	25 239,00 €
Lot 08 – Revêtements de Sols et Muraux	MAGALHAES CHANCEAUX SUR CHOISILLE (37)	36 600,42 €
Lot 09 – Peinture	SOCIETE DE PEINTURE BLESOISE (SPB) VINEUIL (41)	36 713,59 €
Lot 10 – Électricité	BIGOT BLOIS (41)	68 834,33 €
Lot 11 – Chauffage / Ventilation / Plomberie	DAHURON SAINT-OUEN (41)	123 000,00 €
Montant des travaux selon proposition d'attribution (Hors Lot 3-Charpente/Couverture)		674 596.82 €
Estimation du montant des travaux (valeur PRO Août 2025) (Hors Lot 3-Charpente/Couverture)		936 920,00 €
Différence Estimation/Proposition attribution		262 323,18 €

Lors de la consultation initiale, 3 lots ont été déclarés infructueux. A l'issue de la 2^{ème} consultation, le lot 3 : charpente/couverture reste infructueux.

Lorsqu'un lot est déclaré infructueux en raison d'une absence de candidature, l'acheteur peut, sous réserve que les conditions initiales du marché ne soient pas substantiellement modifiées, passer un marché sans publicité ni mise en concurrence comme le prévoit l'article R.2122-2 du Code de la Commande Publique. Le maître d'œuvre démarche des entreprises susceptibles de répondre à ce marché.

Monsieur HULLIN demande le montant estimatif pour le lot 3. Ce lot est estimé à 71 000€. Il affirme que ce lot est très important et qu'il ne faut pas le sortir.

Suite à une question posée sur l'option choisie pour le poste de chauffage, Madame Fanny MAZEAUD précise que le Tiers-Lieu sera raccordé au réseau de chaleur de la communauté de communes.

Monsieur HULLIN pense que tous les lots sont sous-évalués. Il est précisé que le maître d'œuvre a interrogé les entreprises sur leurs estimations et elles ont dû confirmer ou réajuster leurs propositions.

Le Conseil Municipal, **à la majorité (2 voix contre et 1 abstention)**, décide :

-D'ATTRIBUER les marchés de travaux (10 lots) aux entreprises suivantes tel que mentionnées ci-dessus,

-D'AUTORISER Madame la Maire à signer les marchés correspondants avec chaque entreprise attributaire ainsi que toutes pièces afférentes au dossier.

6 – Ressources Humaines : participation financière pour la Protection Sociale Complémentaire à la santé

Lors de la séance de Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2025, le Maire avait proposé au Conseil Municipal de verser une participation financière mensuelle de 20€ à tout agent pouvant justifier d'un certificat d'adhésion à une garantie complémentaire santé labellisée comme le prévoit le décret du 20 avril 2022 et l'accord national du 11 juillet 2023.

La mise en place de cette participation a été soumise au Comité Social Territorial (CST) qui a rendu un avis favorable lors de sa séance du 2 octobre 2025.

Monsieur Charles RICHARDIN demande quel était le montant de la participation avant. La commune ne participait pas en matière de complémentaire santé. Il est précisé que le montant minimum est de 15 € et le montant moyen de 22 €.

Vu l'avis du Comité Social Territorial, le Conseil Municipal décide **à l'unanimité** :

-DE PARTICIPER, à compter du 1^{er} janvier 2026, dans le cadre de la procédure dite de labellisation, à la couverture de santé souscrite de manière individuelle et facultative par ses agents,

-DE VERSER une participation mensuelle de 20 € bruts à tout agent pouvant justifier d'un certificat d'adhésion à une garantie Complémentaire Santé labellisée.

7 – Adhésion au Comité National d'Action Sociale (CNAS) suite à la dissolution du Comité des Œuvres Sociales (COS)

Le Comité des Œuvres Sociales (COS) est une association à laquelle la commune adhère depuis de nombreuses années et dont l'objet porte sur l'action sociale des personnels de la fonction publique territoriale et de leurs familles.

L'ensemble des conseillers municipaux ayant été destinataire du compte-rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 octobre 2025 et notification de la dissolution du COS.

Pour rappel, Les articles L2321-2, L3321-1 et L4321-1 du code Général des collectivités territoriales inscrivent les dépenses afférentes aux prestations sociales dans la liste des dépenses obligatoires des communes.

L'article L733-1 du code général de la fonction publique prévoit que : « les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent confier à titre exécutif la gestion de tout ou partie des prestations dont bénéficient les agents publics à des organismes à but non lucratif ou à des associations nationales ou locales régies par la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association »

Dans ce cadre, il est proposé au Conseil Municipal d'adhérer directement au CNAS pour que les agents continuent de bénéficier d'un dispositif d'action sociale de qualité.

Pour information, le montant de la cotisation 2025 s'élève à 222€ par agent actif. Le montant de la cotisation sera voté à l'issue du prochain conseil d'administration du CNAS prévu fin novembre. Le nombre d'agent actif est actuellement de 13.

Le Conseil Municipal, **à l'unanimité**, décide :

-D'ADHERER au CNAS à compter du 1^{er} janvier 2026, cette adhésion étant renouvelée annuellement par tacite reconduction, et autorise en conséquent Madame la Maire à signer la convention d'adhésion au CNAS,

-DE VERSER au CNAS une cotisation correspondant au mode de calcul suivant :

Nombre de bénéficiaires actifs indiqués sur les listes

X

Montant forfaitaire par bénéficiaire actif

-DE DÉSIGNER Madame **Laëtitia SAROUL**, membre de l'organe délibérant, en qualité de déléguée élue notamment pour représenter la Commune de MONDOUBLEAU au sein du CNAS,

-DE FAIRE PROCÉDER à la désignation parmi les membres du personnel bénéficiaire du CNAS d'un délégué agent notamment pour représenter la Commune de MONDOUBLEAU au sein du CNAS,

-DE DÉSIGNER un correspondant parmi le personnel bénéficiaire du CNAS, relais de proximité entre le CNAS, l'adhérent et les bénéficiaires, dont la mission consiste à promouvoir l'offre du CNAS auprès des bénéficiaires, conseiller et accompagner ces derniers et assurer la gestion de l'adhésion, de mettre à sa disposition le temps et les moyens nécessaires à sa mission.

8 – Compte-rendu des décisions prises par le Maire par délégations du Conseil Municipal en vertu de l'article L2122-22 du C.G.C.T (Code Général des Collectivités Territoriales)

La Maire, considérant la délibération du Conseil Municipal du 21 février 2022, lui déléguant certaines attributions prévues par l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, rend compte au Conseil Municipal des décisions qu'il a prises ci-après :

2025/35	7 octobre 2025	Décision de Refus du Droit de Préemption Urbain Propriétaires : Consorts FONTAINE représentés par Mme FONTAINE Madeleine 7 place du Maréchal Juin Maison de Retraite Leguéré-Viau 41360 SAVIGNY S/BRAYE Adresse du bien : 17 allée Ronsard 41170 MONDOUBLEAU Acquéreur : M. DOLISY Patrick 19 rue du Pau 85630 BARBATRE
2025/36	16 octobre 2025	Décision de Refus du Droit de Préemption Urbain Propriétaire : Mme DUMAS Jacqueline 33 rue Gheerbrant 41170 MONDOUBLEAU Adresse du bien : 1 allée Ronsard 41170 MONDOUBLEAU Acquéreur : Mme LIVEZEANU Roxana 10 place St-Martin 41100 VENDOME
2025/37	17 octobre 2025	Contrat de prestation de service de fourrière animale sans ramassage ni capture, conclu avec la Société Protectrice des Animaux
2025/38	24 octobre 2025	Décision de Refus du Droit de Préemption Urbain Propriétaires : Mme ROULLEAU Colette Le Bois de l'Epicière Oigny 41170 Couëtron au Perche représentant les Consorts BRIERE Adresse du bien : 36 rue Creuse 41170 MONDOUBLEAU Acquéreur : M. RIVOT Richard 7 route de la Maladrie – Lieu-dit La Bretonnière 41170 BAILLOU
2025/39	18 novembre 2025	Décision de Refus du Droit de Préemption Urbain Propriétaires : Consorts LEMEUX représentés par Mme LEMEUX Martine 17 rue Prillieux 41170 MONDOUBLEAU Adresse du bien : 17 rue Prillieux 41170 MONDOUBLEAU Acquéreur : M. LACOMBE David 20 route St Clair 63480 MARAT
2025/40	20 novembre 2025	Attribution case columbarium au nom de M. BOULAY Claude domicilié 4 rue du 19 mars 1962 28310 TOURY – pour une durée de 10 ans

AFFAIRES DIVERSES

-Zone de Manœuvre Permanente en terrain libre : la commune a reçu un courrier du délégué militaire départemental adjoint du Loir-et-Cher par l'intermédiaire duquel il propose un partenariat avec la commune dont les objectifs seraient de contribuer à la préparation opérationnelle des forces armées, simplifier les démarches administratives pour les formations d'emploi mais également renforcer le lien « Armées-Nation ». Le Conseil Municipal donne son accord. Un projet de convention pourra être présenté.

-Point sur le budget participatif :

- Signalisation de la forteresse : un devis a été présenté par l'entreprise PIC BOIS
- Végétalisation de la clôture de l'EHPAD : en attente des devis
- Le jardin participatif : Monsieur J.J. BIET s'en occupera au printemps prochain.
- Le kiosque couvert : projet hors budget

-Point sur l'église :

- L'architecte propose une rencontre d'informations du chantier pour les conseillers municipaux et le groupe d'animation de la collecte le jeudi 27 novembre avant la réunion de chantier.
- Le montant de la collecte organisée avec la Fondation du Patrimoine s'élève à 20 672€ au 24/11/2025. L'opération « Bric à Brac pour le toit » a permis de récolter près de 2000€. La prochaine action « Votre nom sur le toit » permettra à chacun d'inscrire son nom sur une tuile en donnant 5€ ou plus. Le rendez-vous est donné chaque samedi de décembre sur le Marché Percheron pour ceux qui le souhaitent.

-Les Petites Cités de Caractère :

- La décision de la Commission de contrôle qui s'est déroulée le 15 octobre dernier sera rendue après le 16 décembre 2025. Le dispositif « Sites Patrimoniaux Remarquables », qui n'est pas créé sur la commune pourrait être un frein à l'homologation pour le moment.
- Le conseil municipal décide de participer à nouveau aux « Dimanches de Caractère » dont le thème proposé serait « Lève les yeux » et la date est arrêtée au dimanche 12 avril 2026.

-Boule métallique du château d'eau : proposition d'un habitant de la faire labelliser « Architecture Contemporaine Remarquable ». Monsieur Claude BOULAY précise que c'est un lieu sous haute protection qui suit le niveau de Vigipirate. Il faut que le SIVOM donne son accord avant tout.

-Hôpital de Saint-Calais : un appel à soutien est organisé le 15 décembre.

-Bilan Festillésime 2025 : le spectacle « Et pataouète et patatras » par la compagnie A conter d'aujourd'hui a eu lieu le 8 novembre. Il y a eu 60 entrées et le coût restant à charge de la commune est de 760€. Cet après-midi a été riche en échanges.

- Estival'41 : le département organise un festival en plein air en juillet et août 2026 dans 13 communes du département. Les concerts programmés sont gratuits. La commune de Mondoubleau a été identifiée pour accueillir un concert sur le canton du Perche pour cette 5^{ème} édition. Les conseillers donnent un avis favorable à l'accueil d'un concert sur la commune.

-Mission Locale du Vendômois : une alerte a été lancée sur la baisse drastique des financements du réseau des Missions Locales que prévoit le projet de loi de Finances pour 2026. La Mission Locale est un partenaire très important, elle s'occupe d'environ 60 jeunes sur le territoire.

INFOS COMMUNAUTAIRES :

-Santé :

- Suite à une visite ministérielle, l'arrivée d'un médecin avait été annoncée mais ce médecin s'est désisté.
- Médecins solidaires : piste à suivre

➤ Dentistes : 2 dentistes se sont installés à Mondoubleau et 1 à Cormenon.

-Culture :

➤ Médiathèque : un contrat de lecture a été signé avec la DRAC. Un projet autour des mangas pour sensibiliser les plus jeunes. Le programme sera inscrit dans le prochain bulletin municipal.

Madame Anne-Marie LEROY indique que l'animatrice du Relais d'Assistante Maternelle part mais ne sait pas si elle sera remplacée.

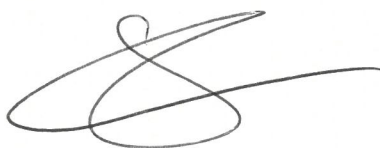
QUESTIONS DIVERSES

Néant

-Dates à retenir :

Cérémonie d'hommage aux « Morts pour la France »	VENDREDI 5 DECEMBRE 2025 à 11H
Sainte Barbe/Marché de Noël/Bourse aux jouets	SAMEDI 6 DECEMBRE 2025 (Sainte Barbe : 15H30)
Goûter des aînés	JEUDI 11 DECEMBRE 2025 à 15H
Repas de Noël des agents	VENDREDI 12 DECEMBRE 2025
Distribution des colis de Noël	ENTRE LE 15 ET LE 19 DECEMBRE 2025
Prochain Conseil Municipal	LUNDI 15 DECEMBRE 2025 à 19h
Vœux du Maire	JEUDI 8 JANVIER 2025 à 19H

La secrétaire de séance,
Laëtitia SAROUL



La Maire,
Fanny MAZEAUD

