



COMMUNE D'ILLIERS-COMBRAY CONSEIL MUNICIPAL DU 23 SEPTEMBRE 2021

Nombre de membres en exercice 23
Nombre de membres présents 18
Nombre de membres votants 23

L'an deux mil vingt et un, le jeudi vingt-trois septembre à vingt heures quinze minutes, se sont réunis à la salle Georges Billebault, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Illiers-Combray sous la présidence de Monsieur Bernard PUYENCHET, Maire d'Illiers-Combray dument convoqués le mardi quatorze septembre deux mil vingt et un.

Date de convocation du conseil municipal : 14 septembre 2021

Présents :

Formant la majorité des membres en exercice

Bernard PUYENCHET, Marie-Claude FRANÇOIS, Michel QUENTIN, Emilie BOUNOUANE, Eric BRULÉ, Paul ARVISET, Delphine CASTAGNET, Bruno BLANCHARD, Marie-Claire MAERTEN, Sylvain DESDOIGTS, Rébecca BRUNET, Nicolas LAUBERTON, Jean-Luc BERNARD, Viviane PICQUERET, Philippe PREHU, Alexandra MERCIER, Lionel BINET, Isabelle ROBERT

Procurations Agnès PENFORNIS, Cindy MATHIS, Anicet KOLOLO, Sandrine DUGAT, Hervé RIGOT

Absent(s) excusé(s)

Absent(s) non excusé(s)

Le secrétariat est assuré par Marie-Claude FRANÇOIS

Début de séance 20h24

Fin de séance 22h48

COMPTE-RENDU

Mme Marie-Claude FRANÇOIS est désignée comme secrétaire.

Mme Virginie RICHÉ PIERRE est autorisée par le Conseil Municipal à l'unanimité à assister à la séance.

Le compte-rendu du conseil municipal du 10 juin 2021 a été approuvé à l'unanimité.

1. ORDRE DU JOUR

1.1 AIDE AUX TRAVAUX - SUBVENTIONS ACCORDEES No 4

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'au titre des aides aux travaux, nous avons reçu et retenu les dossiers suivants :

- ❖ Lucien GRENIER
- ❖ François BOUHOURS
- ❖ Pierre WENISCH
- ❖ Didier ROBERT
- ❖ Sylvie MILLET
- ❖ SCI PERROTO IMMOBILIER
- ❖ Claude LENORMAND

Le montant total de subvention prévisionnelle proposé est de **5 069,96 euros**.

Mme Isabelle Robert ne prend pas part au vote.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents et représentés décide d'octroyer les subventions prévisionnelles d'aides aux travaux suivantes :

BÉNÉFICIAIRES	ADRESSE BIEN	MONTANT DES TRAVAUX	MONTANT SUBVENTIONNABLE	MONTANT PROPOSE
Lucien GRENIER	50 rue de Chartres	4 940,99	4 018,09	401,81
François BOUHOURS	18 rue du Chêne Doré	11 297,00	6 930,00	1 039,50
Pierre WENISCH	9 avenue Georges Clemenceau	3 726,34	2 987,20	597,44
Didier ROBERT	1 rue Florent d'Illiers	23 935,86	10 110,91	2 022,18
Sylvie MILLET	9 rue du Général Leclerc	18 711,45	1 429,83	142,98
SCI PERROTO IMMOBILIER	6 rue des Poulies	1 825,15	1 160,50	116,05
Claude LENORMAND	14 avenue de la Bonneterie	8 319,34	8 319,34	750,00

1.2 PARTICIPATION DES COMMUNES AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT DES ECOLES D'ILLIERS-COMBRAY POUR L'ANNEE 2020/2021

Monsieur le Maire donne lecture des charges totales de fonctionnement des écoles publiques de la commune, pour l'année civile 2020 soit 118 565,69 euros pour l'école élémentaire et 167 325,07 euros pour l'école maternelle.

Le Conseil Municipal donne son accord, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, sur la conformité de ces sommes qui serviront au calcul des participations des communes aux charges de fonctionnement des écoles d'Illiers-Combray.

Ces sommes ramenées à l'élève selon les effectifs à la rentrée scolaire 2020, permettent d'obtenir le prix de revient par enfant qui sert au calcul de la participation de chaque commune aux frais de fonctionnement des écoles d'Illiers-Combray.

Compte-tenu des effectifs à la rentrée 2020 – 206 élèves en école élémentaire et 97 en école maternelle; la participation par élève est chiffrée à :

	Participation par élève en euros
École élémentaire	552,12
École maternelle	1 725,00

Le Conseil Municipal à l'unanimité de ses membres présents et représentés,
- Approuve le montant de ces participations par élève pour chaque commune du groupement des écoles d'Illiers-Combray
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatifs à cette participation.

1.3 PARTICIPATION AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT DE L'ECOLE SAINT JOSEPH POUR L'ANNEE SCOLAIRE 2020/2021

Le Maire donne lecture du calcul des frais de fonctionnement, pour l'année 2020, (hors dépenses des complexes sportifs et de l'éveil musical) des écoles élémentaire et maternelle soit un total 109 061,43 euros pour l'école élémentaire et 167 082,46 euros pour l'école maternelle.

Cette somme ramenée à l'élève selon les effectifs à la rentrée scolaire 2020, permet d'obtenir le prix de revient par enfant qui sert au calcul de la participation de la commune aux frais de fonctionnement de l'école privée Saint Joseph.

Nombre d'élèves de l'école élémentaire publique à la rentrée 2020 : 206

Nombre d'élèves de l'école maternelle publique à la rentrée 2020 : 97

Soit un prix de revient par élève de 529,42 euros pour l'école élémentaire et 1 722,50 euros pour l'école maternelle.

Compte-tenu des effectifs de l'école Saint Joseph communiqués, soit 41 élèves d'Illiers-Combray scolarisés en élémentaire et 24 en maternelle, la participation de la commune aux frais de fonctionnement de l'école Saint Joseph s'élève à 63 046,39 euros.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- Approuve ce montant de participation de la commune concernant les élèves de maternelle et d'élémentaire scolarisés à l'École Saint Joseph.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatifs à cette participation.

1.4 BUDGET COMMUNE - DECISION MODIFICATIVE N° 1

Monsieur le Maire indique qu'il y a lieu d'ajuster le budget de la commune de la façon suivante :

INVESTISSEMENT - DÉPENSES		
2031	Études	20 000
2051	Logiciels mairie	13 000
2041511	Fonds de concours	- 33 000
	TOTAL	0
FONCTIONNEMENT - DÉPENSES		
6817	Provisions pour dépréciation de créances	132
63512	taxes foncières	- 132
	TOTAL	0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, la décision modificative No 1 du budget de la commune.

1.5 BUDGET ASSAINISSEMENT - DECISION MODIFICATIVE N° 1

Monsieur le Maire indique qu'il y a lieu d'ajuster le budget assainissement de la façon suivante :

EXPLOITATION - DÉPENSES		
6817	Provisions pour dépréciation de créances	130
706129	Reversement redevance modernisation des réseaux	-130
	TOTAL	0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, la décision modificative N° 1 du budget assainissement.

2. DÉLIBÉRATIONS

2.1 SUBVENTION EXCEPTIONNELLE - COMITE DES FETES

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que l'association COMITE DES FÊTES sollicite une subvention exceptionnelle d'un montant de 3 930 euros afin de couvrir les frais inhérents à l'organisation du Salon du Livre du 10 juillet 2021.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents et représentés accorde une subvention exceptionnelle de 3 930 euros à l'association COMITE DES FÊTES.

Le Salon du livre a été un succès car il accueilli plus de 1000 visiteurs et les auteurs souhaitent revenir lors de la prochaine édition.

2.2 TARIFS ECOLE DE MUSIQUE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il est proposé de modifier les tarifs de l'école de musique selon la grille présentée page suivante.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- Approuve les nouveaux tarifs de l'école de musique applicables à partir de la rentrée 2021/2022
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatifs à cette modification.

	Parcours découverte de 10 instruments Gratuit pour les CP	Instrument plus formation musicale	Piano ou guitare(sans percussion) plus formation musicale	Techniques du son : sonorisation, enregistrement, musique	Éveil musical	Formation musicale seule	Deuxième instrument	Chorale seule (gratuit si cursus instrument et Formation musicale	Atelier Jazz/Atelier Percussions
Commune	204	204	264	264	90	90	261	73	78
Hors commune	309	309	393	393	145	145	384	90	90
Deuxième enfant				-30%					
Troisième enfant				-50%					
Élèves membres de l'Harmonie et participant au moins à 8 cérémonies par an			Gratuit	Gratuit					
Location d'instruments	Première année	Deuxième année	Troisième année	Quatrième année					
Commune	Gratuit	30	60	80					
Hors commune	Gratuit	50	80	100					

2.3 DEMANDE DE GARANTIE COMMUNALE POUR L'OBTENTION DE PRÊTS HABITAT EURELIEN - No 2

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que l'Habitat Eurelien nous a adressé une demande de garantie communale pour l'obtention de prêts concernant l'acquisition et l'amélioration d'un pavillon sis 18 avenue du Général Leclerc.

Cette garantie communale s'élève à 50% du montant du prêt, les 50% restants étant garantis par le Département.

Le financement se décompose ainsi :

- Prêt CDC PLAI d'un montant de 62 000 euros
- Prêt CDC PLAI Foncier d'un montant de 23 000 euros
- Prêt BOOSTER d'un montant de 15 000 euros
- Prêt PHBB2 s'un montant de 5 000 euros

L'accord concerne une garantie communale de 50% sur le montant total de 105 000 euros.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents et représentés donne son accord de principe pour la garantie des prêts selon le financement indiqué ci-dessus à hauteur de 50% soit un montant garanti de 52 500 euros.

2.4 TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que suite à la délibération du 17/12/2014 instituant la Taxe sur les Friches Commerciales sur le territoire de la commune, il est nécessaire d'adresser aux services fiscaux la liste des locaux concernés.

La liste proposée est la suivante :

PARCELLE	PROPRIÉTAIRE	ADRESSE
AD 361	SCI RUE DU DOCTEUR PROUST	16 RUE DU DOCTEUR PROUST
AD 356	M STEPHANE POITOU	5 RUE LEON FERRE
AD 596	M PHILIPPE THOUAN	12 RUE DU DOCTEUR PROUST
AB 75	M PATRICK BINEY	26 RUE DE CHARTRES
AD 318	MME SYLVIE BOUVART née CHENU	16 PL DU MARCHE
AB 8	MME JACQUELINE PIONNIER née GREMILLON	1 RUE DE BEAUCE
AD 245	M FRANCOIS MONDAMERT	26 RUE SAINT HILAIRE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 22 voix pour et 1 abstention :

- Approuve la liste des locaux
- Autorise Monsieur le Maire à transmettre et à signer tout acte et document relatifs à la Taxe sur les Friches Commerciales.

2.5 PERMIS DE LOUER

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il est envisagé de mettre en place le permis de louer selon le règlement présenté en annexe.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 22 voix pour et 1 abstention :

- Approuve le règlement du permis de louer
- Instaure le permis de louer à compter du 1er janvier 2022
- Nomme les membres du comité de suivi : Paul ARVISET, Nicolas LAUBERTON, Alexandra MERCIER, Sylvain DESDOIGTS
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatifs à ce dispositif.

2.6 TARIFS DES CHOCOLATS "LA MADELEINE DE COMBRAY"

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la commune a mandaté un chocolatier pour fabriquer des chocolats en forme de madeleines sous la marque "Madeleines de Combray". Il est alors nécessaire de voter un tarif de vente pour la boîte de 9 chocolats; il est proposé le tarif de 12 euros TTC par boîte.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 21 voix pour et 2 abstentions :

- Approuve le tarif de 12 euros TTC à compter du 1er octobre 2021
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatifs à ce tarif.

Des conseillers proposent que le chocolatier soit désormais local. La commune est propriétaire des moules et donc il est possible de rapatrier la fabrication en Eure et Loir. M. Le Maire attend des propositions des conseillers.

2.7 CESSION CITE DES MESLIERS - PARCELLES AB164, AB165, AB166, AB167, AB168, AB169, AB170, AB171, AB172 ET AB173

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il est envisagé la cession des parcelles AB164, AB165, AB166, AB167, AB168, AB169, AB170, AB171, AB172 et AB173 sises Rue des Mesliers.

Vu l'avis des domaines No 2017-196V0043 du 15 février 2017,
Vu le rapport amiante en date 20 décembre 2016 qui décèle de l'amiante dans tous les bâtis,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- Autorise la cession des parcelles AB164, AB165, AB166, AB167, AB168, AB169, AB170, AB171, AB172 et AB173 pour une surface de 2 172 m² pour la somme de 25 000 euros.

Le montant déterminé tient compte du désamiantage obligatoire en cas de rénovation et/ou de démolition.

- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à cette cession.

3. QUESTIONS DIVERSES

REMERCIEMENTS

Les enfants de l'ACE remercient la municipalité pour l'accès gratuit da piscine Montjouvin le 08 juillet 2021

M. Baessler remercie la municipalité pour l'octroi de la subvention d'aides aux travaux

RUE PASTEUR

M. Binet signale qu'il n'est pas possible de se garer du fait du débordement de haies sur le domaine public. Une relance sera faite au propriétaire.

MAISON MÉDICALE

Les travaux sont en cours.

ÉCOLES

M. Lauberton informe le conseil du manque d'AVS au sein des écoles d'Illiers-Combray.

SÉCURITÉ

Des conseillers informent le conseil de la présence d'individus non-résidents à Illiers-Combray la nuit, cette situation serait liée à des trafics. De plus, de nombreux véhicules ne respectent pas la vitesse autorisée.

M. Le Maire demande aux conseillers de lui transmettre des signalements précis comme les numéros des plaques d'immatriculation afin de les transmettre à la Gendarmerie.

CONSEIL DE HAMEAUX

M. Brulé informe le conseil qu'il s'est tenu le 07 septembre 2021, il a réuni la moitié des représentants. Le problème récurrent de la vitesse a été évoqué. Les membres du conseil étaient ravis de se revoir et de retravailler de nouveau ensemble.

UCIAL

Mme Brunet, M. Arviset et M. Lauberton sont en train de créer une formation Google Business destinée aux commerçants.

ANIMATIONS NOEL

Mme Mercier demande l'état d'avancement de ce dossier. La commission doit se réunir à ce sujet.

VISITE PRÉSIDENTIELLE

M. Le Maire explique que le nombre possible d'invités a fluctué selon les directives du cabinet du Président. Et c'est mercredi midi que le cabinet a statué sur le nombre définitif d'invités d'où l'invitation tardive.

BULLETIN MUNICIPAL

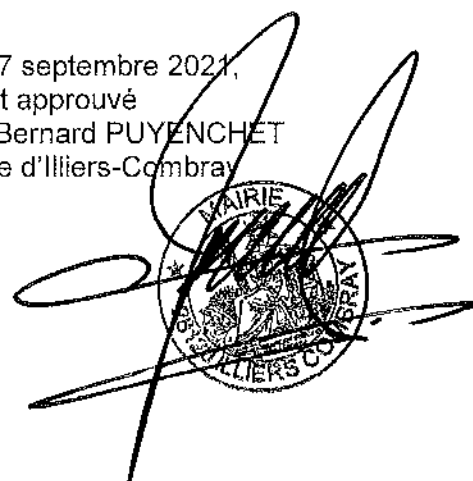
Ce dossier a dû mal à avancer et il est à relancer afin que le bulletin ne soit pas édité trop tard.

CYCLISTES

Mme Robert informe le Conseil du manque d'équipements pour les cyclistes en centre-ville.

~~~~~  
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h48

Le 27 septembre 2021,  
Vu et approuvé  
Par Bernard PUYENCHET  
Maire d'Illiers-Combray







# REGLEMENT PERMIS DE LOUER

Adopté par délibération  
du 2021

Version 1  
Applicable à compter du

# PRÉAMBULE

La commune d'Illiers-Combray s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre sur son territoire en mettant en place le dispositif "Permis de louer".

Par l'adoption de ce dispositif, la Ville d'Illiers-Combray affirme sa volonté d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et de lutter contre les logements dégradés, indignes et insalubres qui s'avèrent être en plus grand nombre que dans d'autres villes comparables (plus de 10 % des logements Illériens selon les Services de l'Etat).

La commune rencontrant des problématiques de logements parfois loués dans de mauvaises conditions, il a été décidé qu'il sera demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé sur la commune d'Illiers-Combray, de disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire.

## 1. PÉRIMÈTRE

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire qui se trouve sur le territoire de la commune a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location.

Les renouvellements de bail aux mêmes locataires, les reconductions et les avenants au bail ne sont pas concernés.

Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux, ni aux bailleurs sociaux propriétaires de logements sur le territoire de la commune.

**Le permis de louer s'applique à tout le territoire de la commune d'Illiers-Combray**

## 2. DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité est de 3 années à compter de la date de délivrance du permis.

## 3. PROCÉDURE

### 3.1 Demande d'autorisation préalable de mise en location

Remplir le formulaire CERFA n°15652\*01 disponible en mairie, sur [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394) ou sur le site internet de la commune, [www.illiers-combray.com](http://www.illiers-combray.com)

Puis le déposer complété directement en mairie ou en l'envoyant en mairie par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception.

En annexant les pièces obligatoires soit le dossier de diagnostic technique du logement.

### 3.2. Remise d'un récépissé

Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception. **La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande mais ne vaut aucunement autorisation.**

Si le dossier n'est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de la commune précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir.

Le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire est dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

### **3.3. Visite de contrôle avant mise en location**

Une fois la demande transmise, la commune contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une date de visite de contrôle préalable du logement.

Lors de cette visite, le référent communal procède à une évaluation de l'état de l'immeuble, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité des futurs logements.

Au terme de la visite, le référent communal rédige un rapport de visite et formule un avis destiné à la collectivité.

Le cas échéant, elle indique à la commune la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits, pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité des logements.

### **3.4. Décision**

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, la commune prend une décision d'autorisation ou de refus

La décision est notifiée au propriétaire selon le support de son choix, au plus tard 15 jours après la date de la visite de contrôle.

Une décision de refus sera prise si les caractéristiques du logement portent atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision sera assortie du détail des points de blocage constatés et des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Le propriétaire ou mandataire pourra alors de nouveau déposer une demande préalable de mise en location, les travaux obligatoires effectués.

## **4. TARIFS DES VISITES**

Les tarifs sont les suivants :

- 120 euros la première visite
- 80 euros les visites complémentaires.

La facture devra être obligatoirement acquittée avant la visite prévue.

## **5. QUELLES SANCTIONS ?**

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5000€. Un cas d'un nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal est porté à 15000€ (article L635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15000€ (article L635-7 du code de la construction et de l'habitation).

**Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.**

## **CONTACTS**

Pour toute information, vous pouvez contacter la commune d'Illiers-Combray par téléphone au 0237240005 ou par courriel : [urbanisme@illiers-combray.com](mailto:urbanisme@illiers-combray.com)