

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-huit décembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de SANCOINS, s'est réuni en séance ordinaire en mairie, à la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Pierre GUIBLIN, Maire.

Étaient présents : Mesdames et Messieurs Pierre GUIBLIN, Louis DUMAREST, Isabelle DESSEIGNE, Claude GEFFARD, Laurent ROUGELIN, Ginetto ANZIL, Nadège VALENTI, Michel ROUSSELET, Jacques JAMET, Gérard JAMET, Jean-Claude LETEL, Sodja PHILIPPEAU, Yves DAGOURET, Nicolas BARDON, Guillaume COUROUX.

Absentes ayant donné pouvoir :

Madame Martine GODILLON	a donné pouvoir à	Monsieur Louis DUMAREST
Madame Laëtitia GLORIAU	a donné pouvoir à	Madame Sodja PHILIPPEAU

Absentes excusées :

Mesdames Martine DRAGAN, Carole CHOQUET, Sandrine BELIN et Karine AUBLANC.

Secrétaire de séance : Monsieur Nicolas BARDON.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 21

PRÉSENTS A LA SÉANCE : 15

Date de la convocation : 12 décembre 2025

Date d'affichage : 12 décembre 2025

ORDRE DU JOUR :

AFFAIRES INSTITUTIONNELLES

1. Procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 4 décembre 2025 (VOTE)
2. Compte-rendu des décisions prises par le Maire en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (INFO)

AFFAIRES FINANCIÈRES

3. Dossier de subvention DETR 2026 : Aménagement de la rue Fernand Duruisseau (VOTE)
4. Dossier de subvention DETR 2026 : Requalification de l'ancien EHPAD (VOTE)
5. Dossier de subvention DETR 2026 : Aménagement de l'aire de camping-cars (VOTE)

AFFAIRES FONCIÈRES

6. Avenant à la promesse de bail emphytéotique avec la société Générale du Solaire concernant la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge communale (VOTE)
7. Modification de la convention tripartite entre la commune, la CC3P et la SCI AGRI FORET (VOTE)
8. Cession de la parcelle A557 a du parc des Grivelles à la CC3P pour revente à la SCI AGRI FORET (VOTE)
9. Cession de la parcelle A557 b du parc des Grivelles à la CC3P pour revente à la SCI GUIBLIN INVESTISSEMENTS (VOTE)

INFORMATIONS DIVERSES

QUESTIONS DIVERSES

Le quorum est atteint, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

AFFAIRES INSTITUTIONNELLES

1. Procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 4 décembre 2025

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	17	17			
Rapporteur :		Pierre GUIBLIN			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;
Considérant la transmission du compte-rendu de la séance du 4 décembre 2025 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- **approuve le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 4 décembre 2025** (document annexé).

Délibération adoptée à l'unanimité.

2. Compte-rendu des décisions prises par le Maire en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	INFORMATION				
Rapporteur :		Pierre GUIBLIN			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22, L. 2122-23 et L. 2121-29 ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 28 mai 2020, du 3 mars 2022, du 29 septembre 2022 et du 9 mars 2023 portant délégations données par le Conseil Municipal à Monsieur le Maire ;

Vu le rapport du Maire ;

Considérant que le Maire doit rendre compte des décisions prises en vertu de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales à chacune des réunions obligatoires du Conseil Municipal, ci-après l'état des décisions prises depuis le dernier Conseil Municipal :

N° de décision	Date de décision	Objet de la décision	Service
158	10/11/2025	Mouvements de crédits en section d'investissement du budget principal Ville 2025 : ✓ Opération 26 « Mobiliers et matériels administratifs » - compte 2051 « Licences / concessions et droits similaires » : frais d'installation de deux licences Microsoft 365 : + 290,40 € ✓ Opération 31 « Petites Villes de Demain » - compte 2312 « Agencements et aménagements de terrains » : reprise de crédits non consommés : - 290,40 € Soit un équilibre global entre la hausse et baisse de dépenses à 0 €.	DGS
159	26/11/2025	Décision portant attribution d'une concession funéraire n°4369 - carré 9 - tombe 211	Etat Civil
160	27/11/2025	Plan de financement du SDE 18 pour l'ajout d'une lanterne rue Saint Louis / dossier n° 2025-05-184 : ✓ Participation du SDE 18 : 513,91 € (50%) ✓ Part communale : 513,92 € (50%) Pour un montant total de travaux de 1 027,83 €.	DGS
191	05/12/2025	Validation de l'option n° 2 « gestion et récupération des eaux pluviales » de la tranche ferme (place du Commerce) du marché global d'aménagement des espaces publics du centre-bourg : montant de 16 609,44 € HT.	DGS
192	10/12/2025	Mouvements de crédits en section de fonctionnement du budget principal Ville 2025 : - Chapitre 014 « Atténuation de produits » - compte 7392221 « Fonds de péréquation des ressources communales et intercommunales » : insuffisance de crédits pour passer les écritures comptables liées aux centimes : + 6 800 € - Chapitre 011 « Charges à caractère général » - compte 60612 « Fournitures non stockables - électricité » : crédits non consommés : - 6800 € Soit un équilibre global entre la hausse et baisse de dépenses à 0 €.	DGS

Le Conseil Municipal prend acte de la communication des décisions prises par Monsieur le Maire en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

AFFAIRES FINANCIÈRES

3. Dossier de subvention DETR 2026 : Aménagement de la rue Fernand Duruisseau

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	17	17			
Rapporteur :		Pierre GUIBLIN			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29,
 Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 26 octobre 2023 approuvant la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),
 Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2024 présentant le projet global d'aménagement des espaces publics du centre-bourg,
 Vu les délibérations du Conseil Municipal lors de ses séances du 3 octobre 2024, 27 mars 2025 et 3 juillet 2025 créant et actualisant l'Autorisation de Programme (AP) / Crédits de Paiement (CP) concernant le projet global d'aménagement des espaces publics,
 Vu le projet d'aménagement de la rue Fernand Duruisseau annexé,
 Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Finances lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;
 Vu le rapport du Maire ;

Considérant que la convention d'Opération de Territoire (ORT), délibérée en séance du 26 octobre 2023 et signée le 6 novembre 2023, intègre une fiche-projet concernant « l'aménagement des espaces publics du centre-bourg », comprenant plusieurs tranches de travaux :

- Une tranche ferme : la place du Commerce,
- Des tranches optionnelles :
 - o La rue Fernand Duruisseau,
 - o La rue Saint Jacques,
 - o La place de la Halle.

Considérant que par délibération du Conseil Municipal, en séance du 17 décembre 2024, il a été présenté le projet global d'aménagement des espaces publics et il a été approuvé l'engagement de la tranche ferme : l'aménagement de la place du Commerce,
 Considérant l'achèvement des travaux de la place du Commerce en fin d'année 2025,

Dans la continuité des travaux menés sur la place du Commerce, il est proposé au Conseil Municipal d'engager, à compter de l'année 2026, l'aménagement de la rue Fernand Duruisseau (projet d'aménagement annexé).

Le plan de financement prévisionnel serait le suivant :

	Montants HT	Taux	Commentaires
État (DETR 2026)	206 442,95 €	40%	Taux maximal
Région (CRST)	154 832,22 €	30%	Taux maximal
Autofinancement	154 832,22 €	30%	Reste à charge
TOTAL	516 107,39 €	100%	

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- **approuve l'engagement de la tranche optionnelle afférente à l'aménagement de la rue Fernand Duruisseau (document annexé) ;**
- **valide le plan de financement prévisionnel présenté ci-dessus ;**
- **inscrit les crédits nécessaires au budget principal Ville, dans le cadre de l'autorisation de programme créée pour le projet d'aménagement global des espaces publics ;**
- **autorise Monsieur le Maire ou son représentant à déposer les dossiers de demandes de subventions et à signer tous documents s'y rapportant.**

Délibération adoptée à l'unanimité.

Monsieur le Maire informe que la place du Commerce est de nouveau ouverte depuis hier. Il ajoute que la place a été réhaussée de 15 centimètres pour la mise en accessibilité des commerces. Il indique que la poursuite des travaux permettra notamment de régler la différence de dénivelé avec les rues adjacentes, notamment la rue Fernand Duruisseau.

Isabelle DESSEIGNE ajoute que la place du Commerce a été financée à 80%.

Monsieur le Maire informe que la place a coûté environ 100 000 €. Il considère que c'est un montant raisonnable compte tenu de la qualité des travaux menés. Il rappelle que pour les prochaines rues, il ne faudra pas compter sur des subventions à hauteur de 80% ; les financements étant globalement en baisse.

4. Dossier de subvention DETR 2026 : Requalification de l'ancien EHPAD

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	17	17			
Rapporteur :		Pierre GUIBLIN			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 26 octobre 2023 approuvant la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 25 mai 2023 approuvant l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental (EPFLi) « Foncier Cœur de France » en vue de l'acquisition du site de l'ancien EHPAD,

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 3 octobre 2024 approuvant le projet de béguinage sur le site de l'ancien EHPAD et la revente du site au bailleur social France Loire à l'euro symbolique,

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2024 approuvant le rachat du site à l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental (EPFLi) « Foncier Cœur de France » en vue de sa revente à France Loire,

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 27 mars 2025 approuvant l'inscription des crédits au budget principal Ville, en section d'investissement, concernant ce projet,

Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Finances lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;

Vu le rapport du Maire ;

Considérant que la convention d'Opération de Territoire (ORT), délibérée en séance du 26 octobre 2023 et signée le 6 novembre 2023, intègre une fiche-projet concernant « la réhabilitation d'une friche urbaine : l'ancien EHPAD », 4 rue de St Pierre le Moutier – 18600 SANCOINS, en vue de créer un béguinage en lien avec le bailleur social France Loire,

Considérant les délibérations prises par le Conseil Municipal concernant ce projet :

- En séance du 25 mai 2023 : intervention de l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental (EPFLi) « Foncier Cœur de France » en vue de l'acquisition du site de l'ancien EHPAD,
- En séance du 3 octobre 2024 : validation du projet de béguinage sur le site de l'ancien EHPAD et de la vente du site à France Loire à l'euro symbolique,
- En séance du 17 décembre 2024 : rachat du site à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » à 198 499,46 € HT, en vue de sa revente à France Loire.

Considérant que par décision du Maire n°223/2024 en date du 19 décembre 2024, il a été défini le plan de financement prévisionnel concernant cette opération, tenant compte d'un aléa de 10% :

	Montants HT	Taux
État (DETR 2025)	87 339,76 €	40%
Région (CRST)	87 339,76 €	40%
Autofinancement	43 669,89 €	20%
TOTAL	218 349,41 €	100%

Considérant que les dossiers de subventions ont été déposés, au titre de l'année 2025, et ont reçu les réponses suivantes des différents financeurs :

- Refus d'attribution de l'État (dossier DETR n° 21381528) : possibilité de redéposer le dossier au titre de l'année 2026,
- Attribution de la Région (dossier CRST n° P00047381) : aide perçue de 79 300 €.

Considérant que l'acquisition du site par la commune a été signée le 22 mai 2025 et que la promesse de vente à France Loire a été signée le 17 juillet 2025,

Considérant que le coût définitif de cette acquisition est de 198 499,46 € HT,

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de redéposer, au titre de l'année 2026, un dossier DETR, selon le plan de financement suivant :

	Montants HT	Taux	Commentaires
État (DETR 2026)	79 399,78 €	40,00%	Taux maximal
Région (CRST)	79 300,00 €	39,95%	Aide perçue
Autofinancement	39 799,68 €	20,05%	Reste à charge
TOTAL	198 499,46 €	100%	

Il est rappelé que cette acquisition et revente au bailleur social France Loire permettra de proposer une offre de béguinage aux seniors, intégrant 22 logements, adaptés à un public vieillissant, et une salle commune d'animations, pour un montant total d'environ 5 millions d'euros.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- valide le plan de financement prévisionnel présenté ci-dessus ;
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à déposer le dossier de demande de subvention au titre de la DETR 2026 et à signer tous documents s'y rapportant.

Délibération adoptée à l'unanimité.

Monsieur le Maire rappelle qu'à minima le reste à charge pour une commune, sur l'ensemble des projets engagés, est obligatoirement de 20%. Concernant ce projet de béguinage, la commune n'aurait pas été en capacité de le porter financièrement et d'absorber un reste à charge de 1 million d'euros (20% des 5 millions d'euros).

Il ajoute que cette offre de béguinage constitue, pour les anciens les moins dépendants, une belle alternative entre le maintien à domicile et le placement en EHPAD. Elle présente de nombreux atouts en réponse aux attentes des seniors :

- *Une alternative douce aux EHPAD : avec des logements qui conviennent aux seniors autonomes ou semi-autonomes qui veulent éviter l'isolement à domicile, sans entrer dans une institution.*
- *Une autonomie préservée : chaque résident disposant d'un logement individuel. Il ne s'agit pas d'un établissement médicalisé, chacun vit chez soi librement.*
- *Un enrichissement de leur vie sociale et une lutte contre l'isolement : la salle commune qui proposera des animations régulières favorisent les rencontres et l'organisation de moments conviviaux entre habitants de la résidence.*
- *Un environnement sécurisant : l'habitat est pensé pour des personnes vieillissantes, avec une parfaite accessibilité, de la domotique et une salle de bain adaptée.*

- Une intégration dans le tissu local du fait de sa proximité avec le centre-bourg, les commerces, le marché hebdomadaire, les pharmacies... favorisant un lien avec la communauté locale.

Il ne s'agit pas de créer une résidence HLM mais bien de répondre à un besoin du territoire : notre population étant âgée et parfois isolée, elle doit pouvoir compter sur une offre lui permettant d'envisager un devenir différent de l'EHPAD.

Il termine en informant que France Loire a mis hors d'eau / hors d'air le bâtiment principal. Chacun aura pu constater que les ouvrants ont été obstrués pour éviter de nouvelles dégradations sur la partie historique du fait du squat. Les autres bâtiments seront démolis car pas aux normes.

Ginetto ANZIL demande si un locataire de 70 ans qui tombe malade pourra rester dans son logement. Monsieur le Maire répond qu'il appartiendra au bailleur de gérer la relation contractuelle avec le locataire mais que quelqu'un qui a besoin de soins doit nécessairement être pris en charge par un hôpital ou en EHPAD. Il rappelle que les logements créés dans le béguinage ne sont pas médicalisés. Laurent ROUGELIN indique que financièrement c'est intéressant pour la personne de partir sur du locatif.

Monsieur le Maire répond qu'il sera pratiqué des loyers modérés, dont les montants diffèrent en fonction du type de logements.

Michel ROUSSELET s'interroge sur le démarrage des travaux.

Monsieur le Maire informe que les travaux devraient débiter à la fin de l'année 2026.

5. Dossier de subvention DETR 2026 : Aménagement de l'aire de camping-cars

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	17	17			
Rapporteur :		Pierre GUIBLIN			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 26 octobre 2023 approuvant la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 5 juin 2025 approuvant l'avenant à la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2024 approuvant le projet d'aménagement de l'aire de camping-cars,

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 27 mars 2025 approuvant la convention d'occupation du sol et ses annexes concernant la gestion de l'aire par l'entreprise CAMPING-CAR PARK,

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 27 mars 2025 approuvant l'inscription des crédits au budget principal Ville, en section d'investissement, concernant ce projet,

Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Finances lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;

Vu le rapport du Maire ;

Considérant que la convention d'Opération de Territoire (ORT), délibérée en séance du 26 octobre 2023 et signée le 6 novembre 2023, intègre une fiche-projet concernant « la création d'une offre d'hôtellerie de plein air ».

Considérant que par avenant à la convention d'ORT, délibéré en séance du 5 juin 2025, il a été précisé que cette fiche-projet serait menée en deux tranches :

- Rénovation et amélioration de l'aire des camping-caristes,
- Création d'un camping à destination des cyclotouristes.

Considérant que par délibérations du Conseil Municipal, il a été approuvé :

- En séance du 17 décembre 2024 : le projet d'aménagement de l'aire de camping-cars,
- En séance du 27 mars 2025 : la convention d'occupation du sol et ses annexes concernant la gestion de l'aire par l'entreprise CAMPING-CAR PARK.

Considérant que par décision du Maire n°225/2024 en date du 19 décembre 2024, il a été défini le plan de financement prévisionnel concernant cette opération, tenant compte d'un aléa de 10% :

	Montants HT	Taux
État (DETR 2025)	44 421,07 €	40%
Région (CRST)	44 421,07 €	40%
Autofinancement	22 210, 55 €	20%
TOTAL	111 052,69 €	100%

Considérant que les dossiers de subventions ont été déposés, au titre de l'année 2025, et ont reçu les réponses suivantes des différents financeurs :

- Refus d'attribution de l'État (dossier DETR n° 21381576) : possibilité de redéposer le dossier au titre de l'année 2026,
- Attribution de la Région (dossier CRST n° P00047379) : aide perçue de 28 469,20 €.

Considérant que les travaux étant achevés depuis fin mai 2025, le coût définitif de la rénovation de l'aire de camping-cars est de 103 466,31 € HT,

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de redéposer, au titre de l'année 2026, un dossier DETR, selon le plan de financement suivant :

	Montants HT	Taux	Commentaires
État (DETR 2026)	41 386,52 €	40,00%	Taux maximal
Région (CRST)	28 469,20 €	27,52%	Aide perçue
Autofinancement	33 610,59 €	32,48%	Reste à charge
TOTAL	103 466,31 €	100%	

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- valide le plan de financement prévisionnel présenté ci-dessus ;
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à déposer le dossier de demande de subvention au titre de la DETR 2026 et à signer tous documents s'y rapportant.

Délibération adoptée à l'unanimité.

Monsieur le Maire rappelle que le Canal de Berry à vélo va passer le long du canal et devrait être mis en service en 2027. Il pourrait relier le canal de Berry à vélo, à Montluçon et aller jusqu'à Tours. Sur ce circuit, il informe qu'il y a peu de campings.

Isabelle DESSEIGNE partage cet avis et indique qu'il y a peu d'offres d'hébergements pour les cyclotouristes sur le linéaire.

Monsieur le Maire précise qu'il y a un camping en création à Robinson mais moins bien placé que celui envisagé sur Sancoins, et aucune autre offre d'hébergement entre Sancoins et St Amand.

Nicolas BARDON demande si la gestion du futur camping sera réalisée en Délégation de Service Public (DSP).

Monsieur le Maire répond que le mode de gestion sera étudié ultérieurement dans le cadre du montage du projet de camping. Il informe des chiffres réalisés sur la dernière saison à la suite de l'ouverture de l'aire de camping-cars au 2/06/2025 :

Sur la période du 2/06 au 7/10/2025, le chiffre d'affaires pour 4 mois était de 13 168 € dont 9 000 € pour la commune, en sachant qu'il convient de déduire les 750 € de consommations électriques. La commune bénéficiera donc d'un reversement de Camping-car Park d'environ 8 000 € pour les 4 mois. Isabelle DESSEIGNE considère que l'application d'un tarif n'a pas fait fuir tant que ça.

Monsieur le Maire répond que ce ne sont pas les mêmes qui fréquentent l'aire.

Isabelle DESSEIGNE indique que ce sont ceux qui paient et certainement qui consomment. Elle considère que la gratuité est toujours aux dépens d'autres.

Monsieur le Maire répond que ce n'est plus aux dépens des Sancoinnais.

AFFAIRES FONCIÈRES

6. Avenant à la promesse de bail emphytéotique avec la société Générale du Solaire concernant la réalisation de la centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	17	17			
Rapporteur :		Pierre GUIBLIN			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 18 février 2021 autorisant Monsieur le Maire à signer une promesse de bail emphytéotique avec la société GÉNÉRALE DU SOLAIRE pour une durée de 3 ans,

Vu la promesse de bail emphytéotique signée le 12 avril 2021, pour la période du 12 avril 2021 au 11 avril 2024,

Vu la décision du Maire en date du 5 avril 2024 prorogeant la promesse de bail emphytéotique pour une durée de 3 ans, soit du 12 avril 2024 au 11 avril 2027,

Vu le projet d'avenant à la promesse de bail emphytéotique annexé,

Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Finances lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;

Vu le rapport du Maire ;

Considérant que le terrain, sis commune de SANCOINS, cadastré section A n°335, d'une superficie totale d'environ 6ha 85a 98ca a été identifié comme terrain pertinent pour accueillir une centrale photovoltaïque au sol,

Considérant que ce terrain faisait partie des carrières de Bauvais et a été exploité par les Trois Tuileries de Sancoins dans les années 1940,

Considérant qu'il est ensuite devenu une décharge communale abandonnée depuis les années 1990,

Considérant qu'en application de la délibération n°23-2021 du Conseil Municipal du 18 février 2021, la Commune a conclu avec la société GENERALE DU SOLAIRE en date du 12 avril 2021, une promesse de bail emphytéotique (la « Promesse ») d'une durée initiale de trois ans, soit jusqu'au 12 avril 2024, durée renouvelable une fois trois ans à défaut de réalisation des conditions suspensives,

Considérant qu'en application de la décision du Maire de Sancoins n°20/2024 du 5 avril 2024, la promesse de bail emphytéotique a été reconduite pour une nouvelle période de trois (3) ans, soit jusqu'au 11 avril 2027,

Un avenant n°1 est soumis à l'approbation du Conseil Municipal afin d'opérer les modifications suivantes par rapport à la promesse de bail conclue :

- ✓ Prorogation de la durée : la phase de développement étant aujourd'hui toujours en cours, et ne pouvant s'achever préalablement à la fin de la période de validité de la Promesse actuellement convenue, il est proposé de porter d'ores et déjà le terme de validité de la Promesse au 11 avril 2030, date à laquelle en l'absence de réitération de la Promesse ou de nouvel avenant prorogeant sa durée, la Promesse sera automatiquement caduque.
- ✓ Révision de la surface utile : un permis de construire a été déposé le 24 mai 2023, lequel a été autorisé par la Préfecture du Cher suivant l'arrêté n° PC 018 242 23 00005 délivré en date du 27 mars 2025. Au regard des contraintes urbanistiques et environnementales soulevées lors du dépôt du permis de construire susvisé, la surface utile fixée dans la promesse de bail à 3,2 hectares a été abaissée à 2,5 hectares.
- ✓ Révision du loyer : le loyer initialement fixé à 6 250 € / ha utile / an, soit 20 000 € / an, est désormais fixé à 15 625 € / an pour une surface utile prévisionnelle de 2,5 hectares.
- ✓ Constitution de servitudes : sur le surplus de la parcelle cadastrée section A n°335 qui sera exclu de la surface utile prise à Bail, le Promettant consent d'ores et déjà à la constitution de toute servitude nécessaire à la construction, l'exploitation et la maintenance de la Centrale. En outre une servitude de passage sera constituée sur la parcelle prise à bail emphytéotique au profit de la parcelle issue de la parcelle cadastrée section A n° 335 non prise à bail. Le tracé exact et les modalités de cette servitude seront définis ultérieurement.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- **approuve l'avenant n°1 à la promesse de bail emphytéotique (document annexé) ;**
- **autorise Monsieur le Maire ou son représentant à le signer ainsi que tous documents s'y rapportant.**

Délibération adoptée à l'unanimité.

Monsieur le Maire indique que la servitude de passage est nécessaire pour pouvoir traverser la parcelle et se rendre au terrain communal situé derrière. Cela permettra de disposer d'un accès pour assurer l'entretien du terrain communal.

Il informe que beaucoup de projets n'aboutiront pas car il n'y a pas assez de postes sources.

Michel ROUSSELET indique que les postes sources coûtent chers.

Monsieur le Maire répond qu'un poste coûte plus de 1 million d'euros. Il informe qu'un poste est envisagé à Dun-sur-Auron mais alors qu'il n'est pas encore construit, il est déjà saturé.

7. Modification de la convention tripartite entre la commune, la CC3P et la SCI AGRI FORET

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	16	16			1
Rapporteur :		Louis DUMAREST			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu les délibérations concordantes de la Commune en séance du 17 décembre 2024 et de la Communauté de Communes des 3 provinces (CC3P) en séance du 19 décembre 2024 approuvant le transfert des parcelles économiques du parc des Grivelles au 1^{er} janvier 2025 ;
Vu le procès-verbal de mise à disposition des biens signé par les deux collectivités ;
Vu la délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 4 décembre 2025 approuvant la convention tripartite entre la commune, la CC3P et la SCI AGRI FORET ;
Vu le projet de convention tripartite modifié dûment annexé ;
Vu les avis favorables rendus sur cette question par la Commission Finances et la Commission Vie économique, Foires et Marchés lors de leur séance du jeudi 11 décembre 2025 ;
Vu le rapport du Maire ;

Considérant que par délibération du Conseil Municipal lors de sa dernière séance, il a été approuvé la convention tripartite entre la commune, la Communauté de Communes des 3 provinces (CC3P) et la SCI AGRI FORET concernant la cession de la parcelle A557a du parc des Grivelles, sise avenue Louis et Auguste Massé – 18600 SANCOINS,

Considérant qu'à la demande de l'entreprise, il est proposé de modifier la convention afin de retirer de ses engagements le point suivant : « L'acquéreur final s'engage à conserver libre de tout dépôt ou stockage une travée de distance de sécurité incendie côté parcelle A 557 b, dans le bâtiment, afin de permettre la circulation et d'assurer l'isolement du combustible en cas d'incendie. »,

Considérant que cette restriction dans l'usage du bien avait été créée par le passé du fait de la continuité du bâti,

Considérant que le bâti de l'aile des gros bovins et celui que l'entreprise souhaite acquérir sont désormais distincts (présence d'une allée entre les deux biens),



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- **approuve la modification de la convention tripartite relative à la cession de parcelles économiques (document annexé) ;**
- **autorise Monsieur le Maire ou son représentant à la signer ainsi que tous documents se rapportant à la présente délibération.**

Délibération adoptée à la majorité.

Monsieur le Maire, Pierre GUIBLIN, n'ayant pas pris part au vote.

Louis DUMAREST ajoute que le bâtiment à l'époque était d'un seul tenant. C'était du temps du 1^{er} locataire, la société UNISILVA.

8. Cession de la parcelle A 557 a du parc des Grivelles à la CC3P pour revente à la SCI AGRI FORET

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	16	16			1
Rapporteur :		Louis DUMAREST			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;
Vu les délibérations concordantes du Conseil Municipal lors de ses séances du 4 et 18 décembre 2025 et du Conseil Communautaire lors de sa séance du 16 décembre 2025, approuvant la convention tripartite entre la commune, la communauté de communes des trois provinces et la SCI AGRI FORET concernant la cession de la parcelle A 557 a du parc des Grivelles,
Vu le courrier de demande d'acquisition de cette parcelle, adressé par la communauté de communes des 3 provinces,
Vu l'avis des domaines rendu le 6 novembre 2024 disposant d'une durée de validité de 18 mois,
Vu l'inventaire du parc des Grivelles et les calculs se rapportant à cette cession : Valeur Nette Comptable (VNC) et estimation des domaines, dûment annexés ;
Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Finances lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;
Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Vie économique, Foires et Marchés lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;
Vu le rapport du Maire ;

Considérant que par délibérations concordantes de la Commune et de la Communauté de Communes des 3 provinces (CC3P), respectivement en séances du 17 décembre 2024 et du 19 décembre 2024, il a été approuvé le transfert des parcelles économiques du parc des Grivelles, au 1^{er} janvier 2025, via le régime de droit commun de mise à disposition des biens,

Considérant que par courrier adressé à la CC3P, la SCI AGRI FORET a fait part de sa volonté d'acquérir la parcelle cadastrée n° A557 a du parc des Grivelles, sise avenue Louis et Auguste Massé – 18600 SANCOINS, d'une superficie de 24 175 m²,

Considérant que par délibérations concordantes du Conseil Municipal (séances du 4 et 18 décembre 2025) et du Conseil Communautaire (séance du 16 décembre 2025), il a été approuvé la convention tripartite entre la commune, la CC3P et l'entreprise, précisant les engagements de chaque partie,

Ainsi, la commune s'est engagée à céder cette parcelle à la CC3P en vue de sa revente à la SCI AGRI FORET. Pour cela, le Conseil Municipal a acté, lors de sa séance du 4 décembre 2025, la désaffectation et le déclassement de cette parcelle.

Conformément à la convention tripartite conclue, la CC3P a fait part de sa volonté d'acquérir cette parcelle dans les conditions suivantes :

- ✓ Prix d'achat : 91 515 € (estimation des domaines de 114 393,80 € moins 20%) ;
- ✓ Prise en charge pour moitié des frais de diagnostics réglementaires obligatoires (50/50 commune et CC3P) ;
- ✓ Prise en charge pour moitié des frais de notaire (50/50 commune et CC3P).

A noter que le prix de vente de 91 515 € est inférieur à l'estimation des domaines afin de tenir compte des frais de désamiantage et de réfection complète de la toiture.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- valide la cession à la CC3P de la parcelle n° A557 a, sise avenue Louis et Auguste Massé – 18600 SANCOINS, d'une superficie de 24 175 m², au prix de 91 515 € (documents annexés) ;
- approuve la répartition à 50/50 entre la commune et la CC3P des frais de diagnostics réglementaires obligatoires et des frais de notaire ;
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte en la forme administrative ainsi que tout document s'y rapportant.

Délibération adoptée à la majorité.

Monsieur le Maire, Pierre GUIBLIN, n'ayant pas pris part au vote.

9. Cession de la parcelle A 557 b du parc des Grivelles à la CC3P pour revente à la SCI GUIBLIN INVESTISSEMENTS

Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant au vote
15	16	16			1
Rapporteur :		Louis DUMAREST			

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu les délibérations concordantes du Conseil Municipal lors de sa séance du 4 décembre 2025 et du Conseil Communautaire lors de sa séance du 16 décembre 2025, approuvant la convention tripartite entre la commune, la communauté de communes des trois provinces et la SCI GUIBLIN INVESTISSEMENTS concernant la cession de la parcelle A 557 b du parc des Grivelles,

Vu le courrier de demande d'acquisition de cette parcelle, adressé par la communauté de communes des 3 provinces,

Vu l'avis des domaines rendu le 6 novembre 2024 disposant d'une durée de validité de 18 mois,

Vu l'inventaire du parc des Grivelles et les calculs se rapportant à cette cession : Valeur Nette Comptable (VNC) et estimation des domaines, dûment annexés ;

Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Finances lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;

Vu l'avis favorable rendu sur cette question par la commission Vie économique, Foires et Marchés lors de sa séance du jeudi 11 décembre 2025 ;

Vu le rapport du Maire ;

Considérant que par délibérations concordantes de la Commune et de la Communauté de Communes des 3 provinces (CC3P), respectivement en séances du 17 décembre 2024 et du 19 décembre 2024, il a été approuvé le transfert des parcelles économiques du parc des Grivelles, au 1^{er} janvier 2025, via le régime de droit commun de mise à disposition des biens,

Considérant par courrier adressé à la CC3P, la SCI GUIBLIN INVESTISSEMENTS a fait part de sa volonté d'acquérir la parcelle cadastrée n° A557 b du parc des Grivelles, sise avenue Louis et Auguste Massé – 18600 SANCOINS, d'une superficie de 11 762 m²,

Considérant que par délibérations concordantes du Conseil Municipal lors de sa séance du 4 décembre 2025 et du Conseil Communautaire lors de sa séance du 16 décembre 2025, il a été approuvé la convention tripartite entre la commune, la CC3P et l'entreprise, précisant les engagements de chaque partie,

Ainsi, la commune s'est engagée à céder cette parcelle à la CC3P en vue de sa revente à la SCI GUIBLIN INVESTISSEMENTS. Pour cela, le Conseil Municipal a acté, lors de sa séance du 4 décembre 2025, la désaffectation et le déclassement de cette parcelle.

Conformément à la convention tripartite conclue, la CC3P souhaite acquérir cette parcelle dans les conditions suivantes :

- ✓ Prix d'achat : 154 373 € (estimation des domaines de 192 966,80 € moins 20%) ;
- ✓ Prise en charge pour moitié des frais de diagnostics réglementaires obligatoires (50/50 commune et CC3P) ;
- ✓ Prise en charge pour moitié des frais de notaire (50/50 commune et CC3P).

A noter que le prix de vente de 154 373 € est inférieur à l'estimation des domaines afin de tenir compte :

- ✓ des frais de démontage des barrières de la halle des gros bovins ;
- ✓ des frais d'installation de compteurs individuels (dissociation du marché des bestiaux).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- valide la cession à la CC3P de la parcelle n° A557 b, sise avenue Louis et Auguste Massé – 18600 SANCOINS, d'une superficie de 11 762 m², au prix de 154 373 € (documents annexés) ;
- approuve la répartition à 50/50 entre la commune et la CC3P des frais de diagnostics réglementaires obligatoires et des frais de notaire ;
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte en la forme administrative ainsi que tout document s'y rapportant.

Délibération adoptée à la majorité.

Monsieur le Maire, Pierre GUIBLIN, n'ayant pas pris part au vote.

Monsieur le Maire rappelle qu'il n'a pas de parts dans la société.

INFORMATIONS DIVERSES

***Remerciement :**

Par courrier en date du 28 novembre 2025, Le Conseil Régional du Centre-Val de Loire, représenté par son Président, Monsieur François BONNEAU, remercie la commune de Sancoins d'avoir participé à la réussite du 2^{ème} forum des Maires du Département, par son témoignage lors des tables rondes permettant d'illustrer parfaitement le soutien de la Région pour le développement du territoire. Monsieur le Maire et la Cheffe de projets PVD, Madame ROUAULT, ont fait part de leur retour d'expérience concernant la création du tiers-lieu.

Gérard JAMET revient sur le terme employé par la Région « parfaitement ». Tout à l'heure, il a été constaté sur les dossiers de subventions, un taux de subventionnement de 10 à 15% en moins. En conséquence, un soutien parfait est du point de vue du vocabulaire un peu excessif.

Isabelle DESSEIGNE rappelle qu'il y a eu deux refus de subventions justifiant que l'on redépose les dossiers.

QUESTIONS DIVERSES

Isabelle DESSEIGNE informe que le bulletin municipal est arrivé en Mairie et qu'il sera intégré le calendrier du SMIRTOM. Elle ajoute que la distribution du bulletin sera opérée en janvier mais qu'il est possible de venir récupérer un bulletin en Mairie.

Yves DAGOURET demande si la note sur le recensement a également été intégrée dans le bulletin. Monsieur le Maire répond positivement.

Monsieur le Maire souhaite de belles fêtes de fin d'année aux conseillers municipaux ainsi qu'aux personnes présentes dans le public.

Fin de la séance à 18h43.

Le Maire,


Pierre GUIBLIN

Le secrétaire de séance,


Nicolas BARDON