

**MAIRIE DE COURTHEZON**  
**Procès-Verbal Synthétique**  
**Séance du Conseil Municipal du mardi 19 décembre 2023 à 18h30**

Présents : Jean Pierre FENOUIL, Alexandra CAMBON, Corinne MARTIN, Xavier MOUREAU, Benoît VALENZUELA, Adjoint, Marc GELEDAN, Alain CHAZOT, Sabine BONVIN, Julien LENZI, Laurent ABADIE, Françoise PEZZOLI, Paul CHRISTIN, Caroline FAYOL, Jérôme DEMOTIER, Benjamin VALERIAN, Christiane PICARD, Jean-Paul RIGOTARD BARBADORO, Cédric MAURIN, Anca-Loredana FINE, Catherine ZDYB, Conseillers.

Excusés :

Fanny LAUZEN-JEUDY pouvoir à Cédric MAURIN,  
Marjorie BOUCHON pouvoir à Sabine BONVIN,  
Cendrine PRIANO LAFONT pouvoir à Xavier MOUREAU,  
Anne-Marie PONS pouvoir à Corinne MARTIN,  
Christelle JABLONSKI pouvoir à Alexandra CAMBON,  
Lysiane VOISIN pouvoir à Nicolas PAGET,  
Marie SABBATINI pouvoir à Jean-Pierre FENOUIL,  
Benjamin VALERIAN pouvoir à Cyril FLOURET.

Absents : Aucun

Secrétaire de Séance :

Alexandra CAMBON

Monsieur le Maire ouvre la séance, Alexandra CAMBON est désignée à l'unanimité comme Secrétaire de séance.  
La condition de quorum est atteinte

Le compte-rendu de la séance du conseil municipal du 05/12/2023 est mis à l'approbation au conseil municipal.  
Celui-ci est approuvé à l'unanimité.

\*\*\*\*\*

**POINT N° 1 : ADMINISTRATION GÉNÉRALE / MODIFICATION DU TEMPS DE TRAVAIL DES EMPLOIS ASSURANT LES FONCTIONS D'ATSEM/MODIFICATION TABLEAU DES EFFECTIFS.**

Afin d'avoir une annualisation du temps de travail qui corresponde au plus près de la réalité et ne pas générer des heures complémentaires nécessaires au fonctionnement du service, il est nécessaire de modifier la durée hebdomadaire de travail des 6 agents à Temps Non Complet (TNC), passant d'un volume de 30h30 vers 31h00 dès le 01/01/2024, de la manière suivante :

- 2 postes d'Agent de maîtrise à TNC évolueraient de 30h30 à 31h00,
- 2 postes d'Adjoint technique à TNC évolueraient de 30h30 à 31h00,
- 2 postes d'Adjoint d'animation à TNC évolueraient de 30h30 à 31h00.

Ce volume de 31 heures annualisées correspond au plus près au temps de travail effectif des ATSEM concernées par cette évolution, notamment pour leur permettre d'assister aux réunions et formations annuelles obligatoires demandées par la Collectivité.

Par ailleurs, cette modification du temps de travail étant inférieure à 10 %, l'avis du CST n'est pas requis préalablement à la délibération.

Il est proposé à l'assemblée délibérante d'approuver ces évolutions de temps de travail et le tableau des effectifs annexé au présent explicatif.

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de la fonction publique,

**Vu** la demande conjointe des agents et de la Collectivité.

**Considérant** la nécessité de mettre à jour le tableau des effectifs pour englober ces évolutions de temps de travail.

Le Conseil Municipal, ayant oui l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré :

- **Décide** de porter, à compter du 01/01/2024, de 30h30 à 31h le temps hebdomadaire de travail des 6 agents qui interviennent dans les écoles maternelles mis en évidence dans l'exposé des motifs,
- **Dit** que le tableau des effectifs de la Commune de Courthézon est actualisé en conséquence, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **Dit** que les crédits correspondants seront inscrits au budget 2024 de la Commune,
- **Autorise** Monsieur le Maire, le cas échéant le Premier Adjoint à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

<p style="text-align: center;"><b>Adopté à l'unanimité</b> <b>VOTANTS : 29</b> <b>POUR : 29</b> <b>ABSTENTION : 00</b> <b>CONTRE : 00</b></p>
---

**POINT N° 2: URBANISME / VALIDATION DU PROGRAMME D'ENSEMBLE DE CRÉATION DE 23 LOGEMENTS SOCIAUX DE L'ÎLOT DUSSAUD COMPRENANT LA RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE MAISON DE RETRAITE INTERCOMMUNALE ET DES MAISONS DE VILLE RUE CONTI.**

La Commune de Courthézon et l'Etablissement Public Foncier Régional PACA (EPF) ont signé le 11 juillet 2018 une convention d'intervention foncière sur le site Centre-Ville Dussaud en phase impulsion-réalisation pour un montant de 2 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2023.

Le projet de la Commune s'inscrit dans la rénovation du centre ancien historique par une opération de restructuration urbaine de l'îlot Dussaud avec un objectif de production de logements, d'équipements et de commerces.

L'îlot Dussaud est composé d'une ancienne maison de retraite aujourd'hui désaffectée, qui porte son nom, imbriquée dans un tissu urbain à vocation résidentielle et de commerce, au cœur de la ville, du secteur commerçant à proximité des services publics de la Commune. Le bâtiment principal qui s'élève sur trois niveaux s'ouvre sur un vaste jardin d'agrément et dispose d'une ancienne chapelle héritée de la vocation historique de ce site.

La Commune a sollicité l'EPF en date du 25 septembre 2018 pour étendre le périmètre initial de la convention foncière à une friche commerciale située en face la maison de retraite sur l'Avenue Victor Hugo. De par sa situation au cœur du centre historique de la Commune, la friche commerciale est une réelle opportunité pour le réaménagement et le développement du centre-ville de Courthézon.

Le projet de restructuration de l'ensemble doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité en intégrant une gestion optimisée de la crue et des écoulements rapides de l'Ouvèze et de la Seille. La prise en compte du PPRI rend inexploitable tout le rez-de-chaussée de l'ancienne maison de retraite pour la création de logements, imposant leur localisation exclusivement aux étages.

C'est dans ce contexte que la Commune de Courthézon a désigné le bailleur social « Vallis Habitat » par délibération n°2021075 du 12 octobre 2021, pour conduire la requalification de l'ancienne maison de retraite intercommunale sise place Edouard Daladier (parcelles AR197 / 198 / 199) avec la création de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à destination des seniors.

Le Conseil d'Administration de Vallis Habitat dans sa séance du 27 octobre 2021 par délibération n°2021-44, a approuvé l'opération en acquisition pour l'amélioration de l'ancienne maison de retraite de Courthézon, faisant suite à sa désignation en tant qu'opérateur par la Commune de Courthézon.

Le projet d'ensemble portait sur 20 logements locatifs sociaux à destination des seniors pour la seule réhabilitation de l'ancienne maison de retraite acquise par l'EPF (assiette parcellaire AR 197, AR 198 et AR 199).

Considérant les contraintes de réhabilitation du site, l'ancienne maison de retraite ne pourra accueillir finalement que 17 logements au lieu de 20 initialement.

La Commune de Courthézon est également propriétaire de maisons adjacentes pouvant accueillir des logements complémentaires (parcelles AR200, 201, 202, 203, 204, 207 et 208), appartenant au domaine privé de la commune.

Les parcelles AR203, 207 et 208 ont fait l'objet d'un permis de démolir (PD08403921N0003, accordé en date du 10 janvier 2022).

Les autres habitations adjacentes susmentionnées peuvent accueillir des logements locatifs sociaux portés par le même bailleur social.

L'opération d'ensemble prévoit donc un projet global de 23 logements sociaux, répartis comme suit :

- 17 logements sociaux créés dans les locaux de l'ancienne maison de retraite à destination des séniors (parcelles AR197, 198 et 199).
- Une partie du rez-de-chaussée du bâtiment de l'ancienne maison de retraite sera utilisé en salle d'exposition et en salle commune de la résidence senior. L'autre partie du rez-de-chaussée sera cédée à la commune par le bailleur dont les conditions restent à déterminer et feront ainsi l'objet d'une autre délibération.
- 6 logements seront créés dans les maisons appartenant à la Commune sises rue Conti (parcelles AR200, 201, 202 et 204), qui appartiennent du domaine privé de la commune : 3 logements en reconstitution de l'offre NPNRU d'Orange et 3 logements de droit commun.

Il est rappelé que cette opération de logements :

- Bénéficie d'une minoration du prix du foncier sur le fond SRU d'un montant de 500 000€ conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2020/41 en date du 26 novembre 2020.
- Bénéficie, dans le cadre de l'aménagement global de l'îlot et portant sur la réhabilitation de la friche commerciale située de l'autre côté du Boulevard, du Fond Friche de l'État, première édition, soit un montant de 500 000€.
- Que l'opération sera financée en partie au titre du dispositif financier de la reconstitution de l'offre NPNRU d'Orange.

Par ailleurs, il est rappelé que la Commune s'acquitte d'un prélèvement annuel sur ses ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements sociaux manquants. La Commune a cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elle investit en faveur du logement social.

Ainsi, la vente des biens communaux à l'euro symbolique au profit du bailleur fait l'objet d'une évaluation de la valeur vénale réelle des bâtiments auprès des services de France Domaine afin de demander le manque à gagner en déduction des pénalités SRU que la Commune verse à l'État au titre des dispositions de la loi SRU et de son article L. 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante de délibérer pour valider le programme d'ensemble de création de 23 logements sociaux en acquisition et amélioration, des 6 logements locatifs des maisons rues Conti, ainsi que procéder à la vente des biens communaux à l'euro symbolique au profit du bailleurs pour lesquels la valeur vénale sera déduite des pénalités SRU que verse la commune.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales (CGCT),

**Vu** la convention d'intervention foncière en centre ancien sur l'îlot dit Dussaud (Etablissement Public Foncier Régional EPF PACA/Commune de Courthézon), convention signée en date du 11 juillet 2018 et son avenant en date du 14 décembre 2018 (élargissement du périmètre au pôle commercial Victor Hugo riverain),

**Vu** la délibération n°2021075 du 12/10/2021 portant désignation auprès de l'EPF PACA de VALLIS HABITAT comme opérateur pour la réhabilitation de l'ancienne maison de retraite intercommunale Elie Dussaud,

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration n°2021-44 de Vallis Habitat en date du 27/10/2021 portant sur « Courthézon – Opération en acquisition amélioration de l'ancienne maison de retraite »,

**Vu** la fusion entre VALLIS HABITAT et GRAND DELTA HABITAT par acte de dépôt du traité de fusion-absorption, et transmission universelle du patrimoine en date du 18 septembre 2023 avec comme conséquence la substitution de GRAND DELTA HABITAT à VALLIS HABITAT.

**Vu** la délibération n°2023012 du 14 mars 2023 portant validation du programme d'ensemble de création de 23 logements sociaux comprenant la réhabilitation de l'ancienne maison de retraite et des maisons de ville,

**Vu** l'avis des domaines en date du 13/12/2023.

**Considérant** l'intérêt pour la Commune de restructurer l'îlot Elie Dussaud et en particulier de voir l'ancienne maison de retraite intercommunale réhabilitée en vue de réaliser un programme de logements locatifs sociaux et d'équipements publics,

**Considérant** l'intérêt de céder au bailleur les maisons à usage d'habitation se trouvant sur l'îlot Conti et appartenant à la Commune

Le Conseil municipal ayant ouï l'exposé du Maire ainsi qu'après en avoir délibéré :

- **Approuve** le programme de l'opération en acquisition amélioration de l'ancienne maison de retraite
- **Autorise** la cession des biens bâtis cadastrés section AR200, 201, 202, 203, 204, 207 et 208 appartenant à la Commune au profit du bailleur social à l'euro symbolique.
- **Autorise** le Maire, Monsieur le Maire, le cas échéant le Premier Adjoint, à signer toutes pièces se rapportant à ce dossier
- **Dit** que cette délibération sera transmise au bailleur social désigné.

<p>Adopté à l'unanimité VOTANTS : 29 POUR : 29 ABSTENTION : 00 CONTRE : 00</p>
--

### **POINT N° 3 : DOMANIALITÉ / DÉLIBÉRATION FIXANT LE TARIF DE LA LOCATION DU GARAGE COMMUNAL SIS 37 RUE DU FOUR NEUF.**

La commune de Courthézon est propriétaire d'un garage dans le centre ancien au 37 rue du Four Neuf.

Madame Maryse NICOLAS, demeurant au 43 rue du Four Neuf, a sollicité la Commune afin de pouvoir louer ce garage.

Afin de pouvoir accepter cette proposition, le Conseil municipal doit préalablement déterminer un loyer qui pourra être accepté au futur locataire et repris dans le bail qui sera proposé.

Il est ainsi proposé au Conseil municipal de fixer le loyer mensuel de ce garage à 65€, sans révision annuelle du montant du loyer. Ce bail est fixé pour une durée de 1 an, et pourra être renouvelable par tacite reconduction.

**Vu** l'article L 2122-22 du Code des Collectivités Territoriales,

**Vu** la délibération n°2023071 en date du 04 juillet 2023 donnant délégation à Monsieur le Maire de décider la conclusion et la révision du louage de choses,

**Considérant** la demande de location du garage sis n°37 rue du Four Neuf,

**Considérant** l'intérêt de la Commune,

Le conseil municipal après en avoir délibéré :

- **Décide** de fixer à 65 € (soixante-cinq euros) le prix mensuel de location du garage sis n°37 rue du Four Neuf.
- **De préciser** que ce loyer sera payable mensuellement à terme échu.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, conformément à la délibération n°2023071 en date du 04 juillet 2023, de signer un bail de location avec Madame Maryse NICOLAS.

<p>Adopté à l'unanimité VOTANTS : 29 POUR : 29 ABSTENTION : 00 CONTRE : 00</p>
--

#### **POINT N°4 : FINANCES / SEMI-MARATHON DES 3C – SUBVENTION À L'ASSOCIATION LES CINQ PAS DE COURTHEZON.**

Dans le cadre du dispositif Terre de jeux 2024, la commune de Courthézon s'est associée à l'association les 5 pas de Courthézon afin d'organiser un semi-marathon le 19/05/2024 sur les territoires de Châteauneuf-du-Pape, Caderousse et Courthézon.

Le Conseil départemental qui avait ainsi été sollicité a répondu favorablement à la demande de subvention portée par la Commune de Courthézon ayant ainsi obtenu une subvention de 19 900€ pour un cout prévisionnel de 39 800 € TTC.

Conformément à la convention proposée par le Conseil départemental au titre de l'appel à projets « terre de jeux 2024, le Vaucluse se prend aux jeux », une avance de 15 920 € a été attribuée à la Commune de Courthézon.

S'appuyant sur l'association les 5 pas de Courthézon pour l'organisation opérationnelle de cet évènement, il est donc proposé au Conseil municipal d'attribuer une subvention exceptionnelle au titre de l'année 2024 d'un montant de 15 920 €, correspondant à l'avance perçue par la Commune.

**Vu** le projet de semi-marathon des 3 C qui se déroulera le 19/05/2024,

**Vu** le projet de convention pour l'organisation d'un semi-marathon, manifestation sportive de masse sur 3 Communes, portée par les Communes de Courthézon, Châteauneuf-du -Pape et Caderousse, et par l'association les 5 pas de Courthézon.

**Vu** la convention d'appel à projet « terre de jeux 2024, le Vaucluse se prend aux jeux » conclue entre la Commune de Courthézon et le Département de Vaucluse,

**Considérant** la nécessité pour l'association les 5 pas de Courthézon de pouvoir bénéficier dès janvier 2024, d'une subvention exceptionnelle afin de pouvoir organiser le projet,

Le conseil municipal après en avoir délibéré :

- **Décide** d'accorder une subvention exceptionnelle de 15 920 € à l'association les 5 pas de Courthézon.
- **Dit** que les crédits seront prévus sur le Budget 2024.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, à signer tous les documents se rapportant à cette délibération.

<p style="text-align: center;"><b>Adopté à l'unanimité</b> <b>VOTANTS : 29</b> <b>POUR : 29</b> <b>ABSTENTION : 00</b> <b>CONTRE : 00</b></p>
---

#### **POINT N°5 : FINANCES / SUBVENTIONS / DISPOSITIF RÉGION SUD, LA RÉGION SURE / EXERCICE 2024 / VOLET VIDÉO PROTECTION ET ACQUISITION VÉHICULE POLICE MUNICIPALE**

La Commune de Courthézon a acté une convention de coordination avec les forces de sécurité de l'État en date du 13 juin 2022.

Dans la volonté de la municipalité de s'engager en faveur de la tranquillité publique, il y a pour projet d'une part d'étendre son réseau de vidéo protection communale avec l'acquisition de 9 nouvelles caméras à des endroits stratégiques de la Commune, et d'autre part de moderniser les conditions d'exercice de la Police Municipale avec l'acquisition d'un tout nouveau véhicule plus fonctionnel et plus vertueux.

Le coût prévisionnel pour l'acquisition du véhicule électrique est de 38 393,57 € HT soit 46 072,28 € TTC.

Concernant l'extension du système de vidéo protection, raccordement compris, le montant est estimé à 47 642,26 € HT soit 57 170,01 € TTC.

Cumulés, le montant total de ces deux projets relatifs à la sécurité est porté à 86 035,83 € HT soit 103 243 € TTC.

Aussi, il est proposé à l'assemblée délibérante de solliciter une subvention auprès de la Région Sud au titre de l'aide aux communes appelée « Région Sud, la Région Sûre » et ce, à hauteur de 50 % maximum en tenant compte des plafonds pratiqués sur la base du plan de financement suivant :

	Montant HT	Taux
Région Sud	43.017,91€	50 %
Fonds Propres(Autofinancement ou emprunt)	43.017,92 €	50 %
<b>TOTAL</b>	<b>86.035,83 €</b>	<b>100 %</b>

**Vu** le Code des Collectivités Territoriales,

**Vu** le financement porté par la Région Sud au titre de son programme « Région Sud, la Région Sûre »,

**Considérant** l'intérêt de la Commune de solliciter une subvention au titre du programme « Région Sud, la Région Sûre »,

Le conseil municipal après en avoir délibéré :

- **Décide** retenir les opérations pour d'acquisition du véhicule électrique et d'extension du système de vidéo protection décrits ci-dessus d'un cout total de 86 035,83 € HT.
- **De retenir** le plan de financement précisé ci-dessus sollicitant notamment une subvention au Conseil régional de 43 017, 91 €.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, à signer tout document relatif à cette opération et à cette demande de subvention.

<p><b>Adopté à l'unanimité</b>  <b>VOTANTS : 29</b>  <b>POUR : 29</b>  <b>ABSTENTION : 00</b>  <b>CONTRE : 00</b></p>
---

\*\*\*\*\*

Rappel des décisions prises depuis la séance du 05/12/2023.

Numéro de décision	Objet	Montant	Date exécutoire
2023-074	PRESTATION DE SERVICE POUR LA CAPTURE ET PRISE EN CHARGE DES CARNIVORVES DOMESTIQUES SUR LA VOIE PUBLIQUE - CAT & CHRIS Sarl	Prix par intervention 85,05 €HT soit 102.06 € TTC	04/12/2023
2025-075	RENOUVELLEMENT CONTRAT MAINTENANCE DES LOGICIELS E.MAGNUS HORS PACK/SOLON ET ORACLE - BERGER LEVRAULT	3.072,03€HT soit 3.686,43€TTC	07/12/2023

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant clos, la séance est levée à 19h00

Alexandra CAMBON  
Secrétaire de séance




Nicolas PAGET  
Maire

