



Séance du 17 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 septembre à 19 heures 30.

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence d'Emmanuel HUDE, Maire.

Date de Convocation :
11/09/2025

Date d'affichage :
19/09/2025

Nombre de Conseillers :

En exercice : 27

Présents : 19

Votants : 22

Etaient présent(e)s : Ms, Mmes, HUDE Emmanuel, KRONENBITTER Patrick, JULIENNE Anouke, GAUCHER Alain, TEIXEIRA Sylvie, ASKOUBAN Rachid, DANIEL Caroline, FOURNIER Agnès, RODRIGUES Aurore, BUIRON Lucile, JARDINIER Patrick, MERCIER Claude, TANKOUA Justin, BOUKHRIS Samira, INCANA-BESSON Myriam, LEITAO Pedro, THERIN Yann, BRETHIOT Micheline.

Absent(e)s ayant donné pouvoir : Ms, Mmes, SILVA Guylaine à HUDE Emmanuel, LY Abdou à JULIENNE Anouke, NEIVA DE SOUSA Joséphine à TEIXEIRA Sylvie, NOEL Claude à FOURNIER Agnès.

Absents : DEROY Hervé, GRIMAUD Pascal, KOZA Nadia, BEAUJEAN Gérard et FIERRY-FRAILLON Julien.

Date de Publication :
19/09/2025

Rachid ASKOUBAN désigné comme secrétaire de séance a accepté cette fonction.

Administration Générale :

N°66/2025 : Dénomination de la nouvelle école maternelle inclusive.

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

Vu la création d'une nouvelle école maternelle en co-maitrise d'ouvrage avec l'EPMS de l'Ourcq,

Considérant que la dénomination de la nouvelle école maternelle inclusive, équipement public communal, relève de la compétence du Conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé d'Anouke JULIENNE et en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **DECIDE** de dénommer la nouvelle école maternelle inclusive « les petits pas bleus ».

N°67/2025 : Autorisation de renouvellement de la convention de mise à disposition des agents de police intercommunale.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2212-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le projet de convention ci-annexé ;

Considérant que depuis 2012, la CAPM mène une politique intercommunale de sécurité et de prévention de la délinquance qui s'est traduite notamment par la création d'une Police Municipale Intercommunale (PMI) en application de l'article L 512-2 du code de la sécurité intérieure,

Considérant que la convention de mise à disposition des agents de Police Municipale Intercommunale conclue le 18/07/2022 pour une durée de trois ans est arrivée à échéance ;
Considérant la collaboration efficace avec la PMI et les résultats de baisse de la délinquance sur la commune ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le renouvellement de la convention de mise à disposition des agents de police municipale intercommunale.

68/2025 : Modification du périmètre du SDESM par adhésion des communes de Vert-Saint-Denis, Réau et Lieusaint.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2224-31 et L5211-18 relatif aux modifications statutaires ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI n°5 du 3 février 2022 autorisant la modification des statuts du Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM) ;

Vu la délibération n°2025-67 du comité syndical du SDESM en date du 18 juin 2025, approuvant l'adhésion de la commune de Vert-Saint-Denis ;

Vu la délibération n°2025-68 du comité syndical du SDESM en date du 18 juin 2025, approuvant l'adhésion de la commune de Réau ;

Vu la délibération n°2025-69 du comité syndical du SDESM en date du 18 juin 2025, approuvant l'adhésion de la commune de Lieusaint;

Considérant que les collectivités membres du SDESM doivent délibérer afin d'approuver cette adhésion et la modification du périmètre qui en découle par l'arrivée des communes de Vert-Saint-Denis, Réau et Lieusaint ;

Après avoir entendu l'exposé de M Alain GAUCHER et en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** l'adhésion des communes de Vert-Saint-Denis, Réau et Lieusaint ;

- **AUTORISE** Monsieur le Président du SDESM à solliciter Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne afin que soit constatée, par arrêté inter préfectoral, l'adhésion précitée.

Finances :

69/2025 : Approbation de la décision modificative n°4 hors fongibilité du budget principal 2025.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2311-1,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 09 avril 2025 approuvant le budget primitif de la commune de Villenoy pour l'exercice 2025,

Entendu l'exposé de M Patrick KRONENBITTER et après en avoir délibéré à l'**Unanimité** ? le Conseil municipal :

- **APPROUVE** la décision modificative n°4 de l'exercice 2025 du budget principal de la commune (virements de crédits pour les

travaux de voirie rue du Général de Gaulle, ouverture de crédits pour l'intégration des frais d'étude concernant le lotissement des patios (relevé topographique inv 2018-001), virement de crédits vers l'investissement pour les diagnostics immobiliers en vue de vendre (initialement prévus en fonctionnement), ouverture de crédits pour les écritures d'ordre liées à l'avance Eiffage VRD Ecole maternelle et ouverture des crédits pour écritures comptables des travaux en régie pour la mise en conformité du DOJO et du PPE), équilibrée en dépenses et recettes comme suit :

FONCTIONNEMENT	
DEPENSE	RECETTE
Chap. 023 Virement à la section d'investissement +23 000 € tec voirie 820 +3 675.05 € tec polenf 4221 +1 635.34 € tec dojo 50 +1 172 € urba urba 50 Chap. 011 dépenses à caractère général c/615232 Entretien et réparations sur réseaux -10 000 € tec ep 512 c/60632 Entretien et petits équipements -5 000 € tec ctm 50 c/60624 Produits de traitement -5 000 tec ctm 50 c/60636 Vêtements de travail -1 000 € tec ctm 50 c/60622 Fournitures non stockées carburants -2 000 € tec parc auto 50 c/617 Etudes et recherches -1 172 € urba urba 50	Chap. 042 Opérations d'ordre de transfert entre sections c/722 production immobilisée +3 675.05 € tec polenf 4221 +1 635.34 € tec dojo 50

INVESTISSEMENT	
DEPENSE	RECETTE
Opération 16 bâtiments socio-culturels c/21351 Install. Gén des constructions bâtiments publics -10 000 € tec salle 1871 820 Opération 10 voirie c/2151 Réseaux de voirie +10 000 € tec voirie 820 +23 000 tec voirie 820 Chap. 041 opérations patrimoniales c/2151 Réseaux de voirie +2 574 € tec voirie 845 c/2313 Constructions +14 917.37 € fin écoles 01 Chap. 040 Opérations d'ordre de transfert entre sections c/21351 installations générales des constructions +3 675.05 € tec polenf 4221 +1 635.34 € tec dojo 50 Opération 22 urbanisme c/2031 Frais d'études +1 172 € urba urba 50	Chap. 021 Virement de la section de fonctionnement +23 000 € tec voirie 820 +3 675.05 € tec polenf 4221 +1 635.34 € tec dojo 50 +1 172 € urba urba 50 Chap. 041 opérations patrimoniales c/2031 Réseaux de voirie +2 574 € tec voirie 845 c/238 Avances versées immob. Corp. +14 917.37 € fin écoles 01

70/2025 : Garantie d'emprunt à Plurial Novilia pour le programme de logements sociaux de la Maillette.

Vu le Code général des collectivités territoriales les articles et notamment les L 2252-1 et L 2252-2

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le Contrat de Prêt n° 173157.en annexe signé entre PLURIAL NOVILIA ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Considérant que Plurial Novilia s'engage en contrepartie à réserver au profit de la commune de Villenoy 5 logements sociaux ;
Après avoir entendu l'exposé de M Pédro LEITAO et en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **ACCORDE** sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de

2 917 202,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt n° 173157.constitué de 7 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 917 202,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

- **DIT** que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- **S'ENGAGE** pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

71/2025 : Transfert des garanties d'emprunts de Pays de Meaux Habitat à Trois Moulins Habitat.

Vu le courrier du 19/08/2025 de Trois Moulins Habitat informant la collectivité de Villenoy de la promesse unilatérale de vente de Pays de Meaux Habitat et de l'acquisition partielle de son patrimoine,

Vu l'article L443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales ,sauf opposition des créanciers ou des garants dans les 3 mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente,

Considérant la demande du maintien des garanties par la collectivité à Trois Moulins Habitat,

Après avoir entendu l'exposé de M Pédro LEITAO et en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **AUTORISE** le maintien de la garantie initiale accordée à Pays de Meaux Habitat, en date du 17/09/2025, selon les caractéristiques reprises dans le tableau ci-annexé en faveur de Trois Moulins Habitat au titre des prêts dont les numéros figurent en annexe.

72/2025 : Admission en non-valeur de créances irrécouvrables sur l'exercice 2025 au budget principal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'instruction comptable M57,

Vu la demande d'admission en non-valeur présentée par Madame la Comptable des Finances Publiques de Meaux, concernant des titres de recettes afférents à divers exercices comptables dont elle n'a pu réaliser le recouvrement dont le montant s'élève à 288.23 € ;

Vu la liste n°7504600333 jointe ;

Après avoir entendu l'exposé de M Patrick KRONENBITTER et en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** l'admission en non-valeur des titres de recettes afférents aux exercices 2023 et 2024 sur le budget général pour un montant de 288.23 €.

Urbanisme :

73/2025 : Vente par anticipation de l'école maternelle Mozart à l'EPMS de l'Ourcq.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2241-1 et suivants, précisant que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donnent lieu à délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et 2241-1 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L.2141-2 ;

Vu L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, autorisant une collectivité territoriale à déclasser un bien appartenant à son domaine public de manière anticipée alors qu'il est encore affecté à un service public ou à l'usage direct du public, si les nécessités du service public ou de l'usage direct du public l'exigent ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 25 juin dernier ayant voté le déclassement par anticipation de l'école maternelle Mozart en vue de sa cession à l'Etablissement Public Médico-Social de l'Ourcq (EPMS) en avril 2026 et de sa désaffectation au 30 juillet 2026 au plus tard ;

Vu l'étude d'impact réalisée en application de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'estimation de la valeur vénale de ce bien établie par le service des domaines en date du 28/05/2025 au prix de 630 000 € ;

Vu l'avis de la commission Urbanisme, Environnement et Développement Durable du 17/06/2025 ;

Considérant que la commune souhaite procéder à l'aliénation de ce bien ;

Considérant que cette cession doit permettre à l'EPMS d'établir ses nouveaux locaux afin de créer un pôle d'accueil pour adultes atteints de troubles du spectre autistique ;

Considérant que l'école Mozart restera affectée jusqu'à la fin de l'année scolaire 2025/2026 à l'usage direct du public,

Considérant que dans l'attente de la livraison de la nouvelle école maternelle et afin de satisfaire aux nécessités du service public, il a été décidé de maintenir l'affectation à l'usage du public de l'école Mozart, tout en engageant juridiquement la procédure de cession du bâtiment,

Entendu l'exposé d'Alain GAUCHER et après en avoir délibéré à **l'Unanimité**, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** la cession de l'école maternelle Mozart sise rue Mozart cadastré section AI n°0363 à l'EPMS de l'Ourcq pour un montant de 615 000 €.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son adjoint délégué à signer tout acte relatif à cette présente délibération.

74/2025 : Vente de trois garages situés rue du Général de Gaulle.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2241-1 et suivants, précisant que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donnent lieu à délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Vu l'estimation de la valeur vénale de ce bien établie par le service des domaines par courrier en date du 20/06/2025 au prix de 39 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15% ;

Vu le plan ci-joint en annexe ;

Considérant que la commune souhaite procéder à l'aliénation de ce bien ;

Considérant que l'immeuble (lot A) d'une superficie de 78 m² sis rue du Général de Gaulle est issu de la division de la parcelle cadastrée section AI n° 176 et qu'il appartient au domaine privé communal ;

Considérant que l'annonce de mise en vente du bien sera publiée sur le site internet de la commune ;

Entendu l'exposé de d'Alain GAUCHER et après en avoir délibéré à **1 voix CONTRE et 21 voix POUR** , le Conseil municipal :

- **DECIDE** de la vente du lot A situé rue du Général de Gaulle, issu de la division de la parcelle cadastrée section AI n° 176, au prix de 45 000 € net vendeur conformément au plan ci-joint ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de ce bien par vente de gré à gré dans les conditions prévues au CGCT et dont l'acte sera dressé par un notaire dans les conditions de droit commun et à signer tous les documents s'y afférant.

75/2025 : Désaffectation et déclassement de parcelles de jardins rue des Closeaux.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.2141-1 ;

Vu les demandes d'acquisition des riverains nommés ci-après : M. et Mme TANKOUA, M. BANCE et Mme SIBILLY, M. COMMANAY et Mme MOCANU ;

Vu le plan ci-joint en annexe ;

Considérant que les parcelles section AK n° 216 et 217 sont affectées à l'activité du potager des Closeaux dont la récolte est à destination du public et de la cuisine centrale de l'école maternelle en construction ;

Considérant que ces lots issus des parcelles section AK n° 216 et 217 ne seront pas affectés à l'activité agricole ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la désaffectation et au déclassement de ces lots afin de pouvoir donner suite aux demandes d'acquisition des riverains nommés ci-dessus ;

Entendu l'exposé de d'Alain GAUCHER et après en avoir délibéré à **1 ABSTENTION et 21 voix POUR** , le Conseil municipal :

- **CONSTATE** la désaffectation des lots créés issus des parcelles section AK n° 216 et 217 ;

- **APPROUVE** le déclassement de ces lots tels qu'ils figurent sur le plan en annexe ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son adjoint délégué à signer tout acte relatif à cette présente délibération.

76/2025 : Vente des parcelles de jardins rue des Closeaux.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et 2241-1 et suivants précisant que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donnent lieu à délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Vu l'estimation de la valeur vénale de ces lots établie par le service des domaines en date du 14/08/2025 au prix de 16€/m²;

Vu les demandes d'acquisition des riverains mentionnés ci-après : M. COMMANAY, M. et Mme TANKOUA, M. BANCE et Mme SIBILLY, et Mme MOCANU ;

Considérant que la désaffectation et le déclassement de ces lots ont fait l'objet d'une délibération ;

Considérant que la commune souhaite procéder à l'aliénation des lots tels qu'ils figurent sur le plan de division en annexe ;

Entendu l'exposé de d'Alain GAUCHER et après en avoir délibéré à **1 ABSTENTION et 21 voix POUR** , le Conseil municipal :

- **APPROUVE** la cession des lots A, B, C, D et E tels qu'ils figurent sur le plan de division en annexe aux riverains mentionnés ci-dessus au prix de 16€/m².

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de ces terrains par vente de gré à gré dans les conditions prévues au CGCT et dont l'acte sera dressé soit par un notaire dans les conditions de droit commun, soit par un acte administratif et à signer tous les documents s'y afférant.

77/2025 : Autorisation de signer une convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'installation d'une laverie automatique.

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

Vu les articles L.2122-1 et suivants et les articles R.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26 juillet 2025 ;

Vu la décision de non-opposition à la déclaration préalable n° 077 513 25 00034 en date du 05 août 2025 ;

Vu le projet de convention ci-joint ;

Considérant que la commune s'est assurée au préalable de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ;

Considérant que la délivrance du titre d'autorisation d'occupation temporaire proposé intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée ;

Après avoir entendu l'exposé de M Patrick KRONENBITTER et après en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation du domaine public valant titre d'autorisation d'occupation temporaire jointe en annexe.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout autre document relatif à ladite occupation.

78/2025 : Suppression de la délégation du droit de préemption urbain à Pierres et Lumières pour les 3 et 5 rue de Venise.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 2122-22 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.211-2 ;

Vu la délibération n° 11/2012 du conseil municipal du 9 février 2012 instituant le Droit de Préemption Urbain sur le territoire communal ;

Vu la délibération n° 92/2021 du conseil municipal du 3 novembre 2021 déléguant à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Pierres et Lumières l'exercice du droit de préempter les parcelles AD 55, AD 56 et AD 57 situées 3 et 5 rue de Venise ;

Considérant que le projet de construction de 25 logements sociaux présenté par Pierres et Lumières sur les parcelles AD 53 et AD 54 est cohérent avec la politique d'aménagement maîtrisé et les objectifs réglementaires fixés par la loi SRU ;

Après avoir entendu l'exposé de M Patrick KRONENBITTER et en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **SUPPRIME** la délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Pierres et Lumières sur les parcelles AD 55, AD 56 et AD 57 indiquées sur le plan ci-après annexé.

79/2025 : Créations de postes.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984 relatif à la création de poste par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public ;

Vu la loi 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée relative aux droits et obligations des fonctionnaires ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services dans le respect des dispositions de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant des dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale ;

Considérant le tableau des emplois adopté par le Conseil municipal ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré à l'**Unanimité**, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** la création des postes suivants :
 - o 1 poste d'adjoint territorial d'animation à temps complet.
 - o 1 poste de rédacteur territorial à temps complet
- **PRECISE** que la création de ces postes à temps complet sera effective au 1^{er} octobre 2025 ;
- **PRECISE** que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés sont inscrits au budget au chapitre prévu à cet effet ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à cet effet.

A Villenoy, le 19 septembre 2025

Emmanuel HUDE
Maire de Villenoy

Le Maire,

Rachid.ASKOUBAN,
6^{ème} Adjoint, Secrétaire de séance

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.