



COMPTE - RENDU DE SEANCE

COMMUNE DE JEU-LES-BOIS CONSEIL MUNICIPAL DU 16 février 2026

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 11

Nombre de Conseillers en exercices : 10

Nombre de Conseillers qui assistent à la séance : 06

Date de la convocation : 09 février 2026

Le seize février deux mille vingt-six à dix-neuf heures les membres du Conseil Municipal de la commune de JEU-LES-BOIS se sont réunis dans la salle de la Mairie sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, le 9 février 2026.

Etaient présents : Jacques BREUILLAUD, Annabelle LELONG, Christian BOUQUET, André STROUPPE, Emmanuel ROCHAT, Justine BYDEKERCKE,

Absents excusés : Virginie FRESNEDA, Karine CHAUVEAU, François FOUBERT

Absent : David LEROUGE

Pouvoir : Virginie FRESNEDA à Annabelle LELONG

Secrétaire de séance : Annabelle LELONG

Approbation du compte-rendu de la séance du 15 décembre 2025

Le compte rendu de la séance du Conseil Municipal du 15 décembre 2025 est approuvé à l'unanimité par les membres présents

L'ordre du jour de la séance :

- 1-** Marché « Fermeture de l'auvent des vestiaires du stade de football »
- 2-** Avenants de travaux marché « Rénovation d'une maison 11 rue St Roch »
- 3-** Approbation d'un mandat de gestion immobilière avec la société Accueil Enchanté et résiliation du contrat de prestations de services du 20 juin 2024.
- 4-** Révision des tarifs de location gîte et salle des fêtes
- 5-** Adhésion au groupement de commandes pour la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) piloté par Châteauroux Métropole
- 6-** Maintien des indemnités de fonction du Maire et des Adjoints par dérogation au nouveau barème légal
- 7-** Mise en place d'une ligne de trésorerie

01- MARCHÉ « Fermeture de l'auvent des vestiaires du stade de football »

Monsieur le Maire donne lecture de l'analyse des offres, réalisée par Monsieur NEROLI architecte, du marché « Fermeture de l'auvent des vestiaires du stade de football » précisant que les critères de jugement des offres étaient les suivants :

- Valeur technique 35%
 - ⇒ *Qualité des matériaux (40%)*
 - ⇒ *Moyens humains (60%)*
- Prix des prestations 65%

L'estimatif des travaux était de 30 000.00 € HT.

3 lots composaient le marché

Les entreprises retenues selon les critères de jugement sont les suivantes :

Lot 1 GROS ŒUVRE

- SARL FERRE12 017.06 € HT

Lot 2 MENUISERIES ALUMINIUM

- DUMAZERT JAURAND.....14 935.61 € HT

Lot 3 ÉLECTRICITÉ

- RENARD.....1 453.00 € HT

Le Maire propose de financer l'opération de la façon suivante :

Dépenses HT		Recettes	
Travaux	28 405.67 €	Fonds d'aide au football amateur 30%	8 521.00 €
Architecte	4 000.00 €	FAR équipement	9 640.00 €
Bureau de contrôle	2 500.00 €	FAR département sport	4 261.00 €
		Fonds propres	12 483.67 €
TOTAL	34 905.67 €		34 905.67 €

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- Retient les entreprises comme désignées dans le rapport d'analyse de Monsieur NEROLI Architecte
- Valide le plan de financement
- Charge Monsieur le Maire de déposer les demandes de subventions nécessaires au financement de ces travaux

02– Avenants de travaux « rénovation d'une maison 11 rue St Roch »

L'entreprise **SARL GAUGRY** en charge du lot n°2 « Charpente bois – Couverture » du marché « Rénovation d'une maison 11 rue St Roch » a adressé à la Commune l'avenant n°2 d'une plus-value de 4 582.80 € HT soit 5 041.08 € TTC.

Montant initial du lot n°2 : 16 981.33 € HT soit 18 679.46 € TTC

Montant suite à l'avenant n°1 : 24 946.40 € HT soit 27 441.04 € TTC

Montant suite à l'avenant n°2 : 29 529.20 € HT soit 32 482.12 € TTC

L'entreprise **SAS NOUVELLE BERNARDEAU** en charge du lot n°1 « Gros œuvre » du marché « Rénovation d'une maison 11 rue St Roch » a adressé à la Commune l'avenant n°1 d'une plus-value de 17 114.63 € HT soit 18 826.09 € TTC.

Montant initial du lot n°1 : 34 252.22 € HT soit 37 677.44 € TTC

Montant suite à l'avenant n°1 : 51 366.85 € HT soit 56 503.53 € TTC

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité accepte les modifications et autorise le Maire à signer les avenants au marché « Rénovation d'une maison 11 rue St Roch » de l'entreprise **SARL GAUGRY** pour le lot n°2 et l'entreprise **SAS NOUVELLE BERNARDEAU** pour le lot n°1 ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

03– Approbation d'un mandat de gestion immobilière avec la société Accueil Enchanté et résiliation du contrat de prestations de services du 20 juin 2024.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la gestion du gîte et de la salle des fêtes est actuellement encadrée par un contrat de prestations de services de conciergerie signé le 20 juin 2024 avec la société Accueil Enchanté.

Conformément à l'article 6 dudit contrat, la commune dispose de la faculté de résilier cet engagement à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis de deux mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Parallèlement, la société Accueil Enchanté s'est professionnalisée en obtenant la Carte professionnelle de gestion immobilière (Carte G) n° CPI36012026000000001. Cette évolution impose, pour rester en conformité avec la Loi Hoguet, de conclure un mandat de gestion locative.

Ce nouveau cadre juridique offre à la commune des garanties accrues (assurance RCP spécifique, garantie financière SOCAF) et autorise légalement le prestataire à encaisser les loyers pour le compte de la mairie.

Monsieur le Maire précise que les conditions de rémunération du prestataire évoluent pour s'adapter au nouveau cadre du mandat de gestion :

- **Honoraires proportionnels** : Ils sont maintenus au taux actuel de 20,83 % HT des loyers encaissés.
- **Indemnité de veille et de gestion administrative** : Afin de garantir la couverture des frais fixes engagés par le mandataire (suivi des calendriers, réponses aux prospects, veille

réglementaire), le nouveau mandat instaure un minimum de gestion mensuel de 31,60 € TTC. Ce montant forfaitaire n'est perçu qu'en l'absence de recettes locatives suffisantes ou en cas d'inoccupation du gîte et de la salle des fêtes sur le mois concerné. »

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

DÉCIDE la résiliation du contrat de prestations de services de conciergerie conclu le 20 juin 2024 avec la SAS Accueil Enchanté, en respectant le préavis contractuel de deux mois.

ACCEPTE la conclusion du nouveau mandat de gestion immobilière (Mandat n°14) avec la même société, titulaire de la carte G.

DIT que le nouveau mandat prendra effet au lendemain de la date de fin du contrat résilié pour assurer la continuité de l'exploitation du gîte et de la salle des fêtes.

AUTORISE Monsieur le Maire à notifier la résiliation par courrier recommandé et à signer le nouveau mandat de gestion ainsi que toutes les pièces nécessaires.

04– RÉVISION DES TARIFS DE LOCATION GÎTE ET SALLE DES FÊTES

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal la délibération n°57 du mois de décembre 2025. À cette date, le Conseil avait décidé de surseoir à toute augmentation tarifaire dans l'attente de la résolution de désordres techniques sur les bâtiments.

La situation étant désormais stabilisée, Monsieur le Maire propose la nouvelle grille tarifaire pour l'année 2026 :

Concernant la Salle des Fêtes : Monsieur le Maire propose de porter le tarif à 380,00 € pour le week-end. Il expose que cette augmentation de 30.00 € permettrait de valoriser et de justifier contractuellement la mise à disposition de la vaisselle, service qui est actuellement inclus dans le forfait de base sans distinction de coût.

Concernant le Gîte communal : Monsieur le Maire propose une revalorisation du tarif week-end et un ajustement du tarif à la semaine :

- Forfait Week-end (du vendredi 17h au lundi 9h) : passage de 450 € à 550 €.
- Forfait Semaine complète (7 nuits) : fixation d'un tarif à 1 200 € (au lieu des 1 330 € appliqués précédemment). Cette baisse vise à rendre le séjour prolongé plus attractif et à garantir une cohérence tarifaire. Le prix à la semaine devient ainsi inférieur au cumul des nuitées de week-end et de semaine, encourageant les réservations de longue durée.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, à l'unanimité :

DÉCIDE, contrairement à la proposition du Maire pour la salle des fêtes, de maintenir le tarif de location à 350,00 € pour le week-end, la vaisselle restant comprise dans ce tarif.

VALIDE les nouveaux tarifs de location du Gîte communal :

- Forfait Week-end (vendredi 17h au lundi 9h) : 550,00 €.
- Forfait Semaine (7 nuits) : 1 200,00 €.
- La nuitée en semaine (2 nuits min.) : 220,00 €.

PRÉCISE que ces nouveaux tarifs s'appliquent exclusivement aux contrats de location conclus après la date de la présente délibération. Les réservations déjà actées ou signées avant cette date conservent les conditions tarifaires en vigueur lors de leur signature.

PRÉCISE que les montants des cautions et les forfaits ménages restent sans changement.

AUTORISE Monsieur le Maire à notifier ces nouveaux tarifs à la conciergerie et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS :

SALLE DES FÊTES	
Du vendredi 17h00 au lundi 9h00	350.00 €
Un jour en semaine du lundi au vendredi	160.00 €
Forfait ménage obligatoire	75.00 €
Salle de réunion	50.00 €
Caution (<i>encaissée uniquement en cas de détérioration</i>)	1 000.00 €

Accès gratuit à la salle de réunion pour les associations et les Aînés de la Commune.
Une gratuité pour la location de la salle des fêtes par an pour toutes les associations de la Commune.

GÎTE	
Gîte complet du vendredi 17h00 au lundi 9h00	550.00 €
Gîte complet en semaine avec 2 nuits minimum	La nuit - 220.00 €
Gîte complet pour la semaine (7 nuits)	1 200.00 €
Forfait ménage obligatoire	145.00 €
Caution (<i>encaissée uniquement en cas de détérioration</i>)	1 000.00 €

05- ADHÉSION AU GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA VALORISATION DES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CEE) PILOTÉ PAR CHÂTEAURoux MÉTROPOLE.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique (notamment les articles L.2113-6 à L.2113-8) ;

Vu le Code de l'Énergie ;

Vu le projet de convention constitutive du groupement de commandes transmis par Châteauroux Métropole ;

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la Ville de Châteauroux et Châteauroux Métropole proposent aux communes du territoire de se regrouper pour valoriser leurs Certificats d'Économies d'Énergie (CEE).

Seul, le volume de travaux de notre commune pourrait ne pas atteindre les seuils de vente optimaux. En intégrant ce groupement, nous bénéficions de la puissance de négociation du coordonnateur (Châteauroux Métropole) pour obtenir des revenus financiers supérieurs issus de nos travaux de rénovation énergétique (bâtiments, éclairage public, etc.).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

APPROUVE l'adhésion de la Commune de Jeu-les-Bois au groupement de commandes pour la valorisation des CEE.

ACCEPTE les termes de la convention constitutive du groupement annexée à la présente.

DÉSIGNE Châteauroux Métropole comme coordonnateur du groupement, chargé de mener les procédures de passation et de signature du marché de services.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention constitutive ainsi que tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

06- MAINTIEN DES INDEMNITÉS DE FONCTION DU MAIRE ET DES ADJOINTS PAR DÉROGATION AU NOUVEAU BARÈME LÉGAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment les articles L.2123-20 à L.2123-24-1 ;

VU la loi n°2025-1 249 du 22 décembre 2025 relative à la revalorisation des indemnités des élus locaux ;

VU la délibération n°2020-14 du 25 mai 2020 ayant fixé les indemnités du Maire et des Adjointes sur la base de l'ancien plafond ;

CONSIDÉRANT que la loi du 22 décembre 2025 a modifié les taux plafonds automatiques pour les communes de moins de 500 habitants, les faisant évoluer comme suit :

- Pour le Maire : passage de 25,5 % à 28,1 % de l'indice brut 1027 ;
- Pour les Adjointes : passage de 9,90 % à 10,89 % de l'indice brut 1027 ;

CONSIDÉRANT que sans délibération contraire, ces nouveaux taux s'appliquent automatiquement dès l'entrée en vigueur de la loi ;

CONSIDÉRANT la proximité du renouvellement général des conseils municipaux prévu le 15 mars prochain ;

CONSIDÉRANT que les élus de la commune ne jugent pas opportun de modifier les montants de leurs indemnités pour la courte période restant à courir jusqu'à la fin du mandat actuel, et souhaitent par conséquent maintenir les taux fixés en 2020 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

Article 1 : De refuser l'application automatique des nouveaux taux plafonds issus de la loi du 22 décembre 2025 pour la fin du mandat en cours.

Article 2 : De maintenir, par dérogation, les indemnités de fonction des élus sur la base de l'indice brut 1027 de la fonction publique, aux taux suivants :

- **Maire :** maintien du taux de **25,5 %** (soit 1 026,51 € brut).
- **1ère Adjointe :** maintien du taux de **9,9 %** (soit 398,53 € brut).
- **2ème Adjoint :** maintien du taux de **6 %** (soit 241,53 € brut).

Article 3 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

07– MISE EN PLACE D'UNE LIGNE DE TRÉSORERIE

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la commune doit faire face à un décalage de trésorerie lié aux délais de versement des subventions attendues pour les investissements en cours. Afin de garantir le paiement des dépenses courantes (salaires, fournisseurs) et d'assurer la continuité du service public en attendant l'encaissement de ces recettes, il est nécessaire de souscrire une ligne de trésorerie.

Monsieur le Maire présente l'offre de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Ouest datée du 13 janvier 2026, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- **Montant maximum :** 300 000 €
- **Durée :** 1 an
- **Taux d'intérêt :** Moyenne mensuelle de l'Euribor 3 mois (avec un taux plancher de 0%) majoré d'une marge de 0,60%.
- **Frais de dossier :** 0,10% du montant (prélevés à la mise en place).
- **Commission d'engagement :** 0,10% du montant.
- **Commission de non-utilisation :** Néant.
- **Remboursement :** Au fur et à mesure des rentrées de subventions, et au plus tard à l'échéance du contrat.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment l'article L. 2121-29 ;
Vu le budget de l'exercice en cours ;

Considérant la nécessité de financer les besoins temporaires de trésorerie dans l'attente du versement des subventions ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

DÉCIDE :

D'ACCEPTER l'offre de ligne de trésorerie d'un montant de 300 000 € auprès du Crédit Agricole Centre Ouest aux conditions financières exposées ci-dessus.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer le contrat de ligne de trésorerie, ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre et au suivi de ce concours financier.

D'INSCRIRE au budget 2026 de la commune les crédits nécessaires au paiement des intérêts et des frais financiers afférents.

DE PRÉCISER que les tirages et remboursements s'effectueront selon les besoins réels de la trésorerie communale par tranches de 5 000 € minimum.

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

Cambriolage du stade : Dans la nuit du 1er au 2 février, le stade a subi une effraction avec plusieurs portes fracturées. Un devis de réparation de 4 056.60 € HT soit 4 462.26 € TTC a été établi et déclaré à l'assurance de la commune. Concernant le vol d'une télévision et de barres chocolatées, ce préjudice matériel spécifique est pris en charge par l'assurance de l'association de football.

Projet de vente de pavillons (OPAC) : La commune a reçu un courrier du Préfet concernant la mise en vente par l'OPAC de 6 pavillons situés au Pré Galant. La municipalité refuse la proposition, rappelant que ces terrains avaient été cédés pour le Franc symbolique afin de garantir une offre de logements locatifs pérenne sur la commune.

Tarifs de l'énergie : André STROUPPE informe le conseil des nouveaux tarifs d'EDF. Il souligne une modification importante de la structure tarifaire : les jours EJP sont divisés par trois, tandis que le tarif normal subit une augmentation de 25 %.

Le secrétaire de Séance,
Annabelle LELONG

Le Maire,
Jacques BREUILLAUD

Les Conseillers,