



COMPTE-RENDU DU COMITE SYNDICAL MARDI 14 NOVEMBRE 2023 – CHATILLON-SUR-CHER

Le Comité Syndical du Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais s'est réuni le mardi 14 novembre 2023 à 18h00 au Foyer Rural, à Châtillon-sur-Cher, sur convocation du Président, en date du 24 octobre 2023.

Votants : Les délégués des Communes, Communauté de Communes et Conseil Départemental (titulaires ou suppléants).

Présents :

ANGE	TITULAIRE	Patrice BLONDEAU	MONTHOU-SUR-CHER	SUPPLEANT	Marceau MARQ
BILLY	TITULAIRE	Jean-Marc NORBERT	MONTRICHARD VAL DE CHER	TITULAIRE	Pierre LANGLAIS
CHATEAUVIEUX	TITULAIRE	Christian SAUX	MONTRICHARD VAL DE CHER	SUPPLEANT	Jean-Claude GAGNEUX
CHATILLON-SUR-CHER	TITULAIRE	Bruno DANGER	MONTRICHARD VAL DE CHER	SUPPLEANT	Michel DUMONT-DAYOT
Canton ST AIGNAN	TITULAIRE	Philippe SARTORI	MUR-DE-SOLOGNE	SUPPLEANT	Yves VILLANUEVA
Canton SELLES	TITULAIRE	Christophe THORIN	NOYERS-SUR-CHER	TITULAIRE	André COUETTE
CCV2C	TITULAIRE	Jacques PAOLETTI	OISLY	TITULAIRE	Christian FINOT
CHATRES-SUR-CHER	TITULAIRE	Sylvie DOUCET	PONTLEVOY	SUPPLEANT	Jean-Louis BERTHAULT
CHEMERY	TITULAIRE	Anne-Marie THEVENET	ROMORANTIN-LANTHENAY	TITULAIRE	Jeanny LORGEUX
CHISSAY-EN-TOURAIN	TITULAIRE	Philippe PLASSAIS	SAINT-AIGNAN	TITULAIRE	Eric CARNAT
COUDES	TITULAIRE	Anne BOURDIN	SAINT-GEORGES-SUR-CHER	SUPPLEANT	Dominique VAILLANT
COUFFY	SUPPLEANT	Gérard LEVIER	SAINT-JULIEN-DE-CHEDON	TITULAIRE	Jean-Claude HENAULT
COURMEMIN	TITULAIRE	Gilles CHANTIER	SAINT-JULIEN-SUR-CHER	TITULAIRE	Romain SOURIOUX
FAVEROLLES-SUR-CHER	TITULAIRE	Elisabeth AUGÉ	SAINT-JULIEN-SUR-CHER	SUPPLEANTE	Florence MALLIET
GIEVRES	TITULAIRE	Marie-Thérèse DRUESNE	SASSAY	TITULAIRE	Sylviane TURMEAUX
GIEVRES	SUPPLEANTE	Françoise GILOT-LECLERC	SEIGY	SUPPLEANT	Pedro BACHLER
LASSAY SUR CROISNE	TITULAIRE	Michel BAUD	SELLES-SUR-CHER	TITULAIRE	Stella COCHETON
LE CONTROIS EN SOLOGNE	TITULAIRE	Quentin LEGOUY	SOINGS-EN-SOLOGNE	TITULAIRE	Bernard BIETTE
LOREUX	TITULAIRE	Joël HERISSET	THESEE	TITULAIRE	Daniel CHARLUTEAU
MENNETOU-SUR-CHER	TITULAIRE	Martine TONNARD	VALLIERES-LES-GRANDES	TITULAIRE	Eric LACROIX
MENNETOU-SUR-CHER	SUPPLEANT	Pierre BLANCHARD	VILLEFRANCHE-SUR-CHER	TITULAIRE	Bruno MARECHAL
MEUSNES	TITULAIRE	Véronique SERIEYS	VILLEHERVIERS	TITULAIRE	François CAVALIE
			CCV2C	TITULAIRE	Jacques PAOLETTI

Excusés donnant pouvoir :

CHOUSSY	TITULAIRE	Sylvie BOREL	<i>Pouvoir à Christian FINOT - titulaire de Oisly</i>
LA CHAPELLE-MONTMARTIN	TITULAIRE	Anne-Laure CHEVALIER	<i>Pouvoir à Aurélien BERTRAND - titulaire de Pruniers</i>
POUILLE	TITULAIRE	Alain GOUTX	<i>Pouvoir à Christophe THORIN - titulaire Canton de Selles</i>
PRUNIERS	TITULAIRE	Aurélien BERTRAND	<i>Pouvoir à Gilles CHANTIER - titulaire de Courmemin</i>
CCRM	TITULAIRE	Nicole ROGER	<i>Pouvoir à Jeanny LORGEUX - titulaire de Romorantin</i>

Étaient excusés :

CHOUSSY	SUPPLEANTE	Marie-Claude DEMOULIN	ST ROMAIN / CHER	SUPPLEANTE	Sandra TARTARIN
COUFFY	TITULAIRE	Stéphanie SICAULT	THESEE	SUPPLEANTE	Sylvie PAVONE
FRESNES	TITULAIRE	Patrick GAUTIER	VILLEFRANCHE	SUPPLEANTE	Nelly ANTOINE
LANGON / CHER	SUPPLEANT	Sylvain DURAND	CCV2C	SUPPLEANT	Alain POMA
LANGON / CHER	TITULAIRE	Philippe VERNEUIL	Canton ST AIGNAN	SUPPLEANTE	Marie-Pierre BEAU
LE CONTROIS EN SOLOGNE	TITULAIRE	Béatrice HUC	REGION	INVITEE	Cécile CAILLOU ROBERT
LE CONTROIS EN SOLOGNE	TITULAIRE	Jean-Yves DROUHIN	CO PRO LEADER	INVITE	Alain QUILLOUT
LE CONTROIS EN SOLOGNE	TITULAIRE	Pascale TETOT	ST GEORGES SUR CHER	TITULAIRE	Bernard CLICHY

Assistaient également au Comité Syndical :

CONSEIL DE DEVELOPPEMENT	Président	Jean-Luc BROUTIN
REGION	Conseiller Régional	Emmanuel LEONARD
REGION	Chargée de mission CRST	Lucille FRIMAT
PAYS	Directeur	Julien BEAUDON
PAYS	Assistante de Direction	Natacha GUERIN
PAYS	Chargée de mission LEADER	Camille GILLET
OBSERVATOIRE 41	Chargée de mission	Nadège DE CLERCQ

Secrétaire de séance : Sylvie DOUCET – 6^{ème} vice-présidente

Ouverture de la séance à 18h.

Monsieur le Président, Christophe THORIN, accueille les membres du Comité Syndical et les remercie de leur présence. Le Président remercie également la municipalité de Châtillon-sur-Cher pour son accueil et le prêt de la salle.

Le Président énonce l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

1. CRST 2017-2023
2. CRST 2G- CONTRAT RÉGIONAL DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE
3. ETUDES 2023 : RESTITUTION : MARCHÉS IMMOBILIERS ET ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES
4. LEADER - 2023-2027
5. INSTITUTION
6. QUESTIONS DIVERSES

1. CONTRAT RÉGIONAL DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE 2017 – 2023

Le Président Christophe THORIN annonce la fin, le 13 octobre dernier, du CRST 2017 -2023. Il félicite les équipes et les communes pour avoir participé activement, jusqu'au dernier jour, à la consommation de l'enveloppe allouée au Territoire depuis 6 ans.

Le Président souligne le très bon taux d'engagement à près de 97% des 11.7M€ de l'enveloppe régionale dédiée au Territoire, avec 182 projets financés dans ce contrat régional de 4^{ème} génération.

Il présente les chiffres par grand axe :

Engagement des crédits région /Axe du contrat régional de solidarité territoriale 4G			
THEMES/AXES	Enveloppe régionale réservée	Engagée	Taux d'engagement
Développer l'emploi et l'économie	3 566 449€	3 552 509 €	99.5%
Favoriser le mieux être social	1 441 000€	1 703 200 €	118%
Renforcer le maillage urbain rural	4 173 800 €	3 864 505 €	93%
Transition écologique : stratégie régionale biodiversité	410 000 €	258 300 €	63%
Transition écologique: Plan Climat Energie Régional	1 158 700 €	1 210 695 €	100%
Animation : transition écologique	40 000 €	40 000 €	100%
Action transversale : A VOS ID	500 000 €	340 190 €	68%
<i>Dont Enveloppe fongible</i>	123 551€	123 551€	100%
Animation territoriale dédiée au contrat	300 000 €	300 000 €	100%
TOTAL ENVELOPPE CRST PVCR	11 713 500 €	11 352 950.50€	97%

A noter que les derniers dossiers de demande de subvention présentés et validés lors du Bureau du 12 octobre sont en cours d'instruction à la Région. Ces dossiers ne sont pas encore comptabilisés dans l'enveloppe des crédits du CRST. Le Président indique que le Pays est en attente de retour de la Région suite à une demande de dérogation pour une fongibilité exceptionnelle inter-axes de fin de contrat (hors A VOS ID), afin de pouvoir accompagner jusqu'au bout les projets communaux.

Le Président donne ensuite la parole au Directeur, Julien BEAUDON, qui présente les premières données chiffrées du bilan de ce CRST ainsi que la présentation de plusieurs projets phares – **cf annexe 1**.

Le directeur indique par ailleurs que l'évaluation complète et exhaustive du dernier Contrat devrait être remise à la Région d'ici la fin d'année, et sera communiquée à l'ensemble des membres du Comité Syndical.

2. CRST 2G- CONTRAT RÉGIONAL DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Le Président fait part aux membres du Comité syndical des modalités préparatoires et du calendrier du prochain CRST :

- Des échanges techniques (Région/Pays/EPCI) réalisés pour identifier les grands enjeux du bassin de vie finalisés au **06 Octobre 2023**,
- Finalisation du CRST actuel avec engagement de derniers dossiers : **13 octobre 2023**,
- Un temps d'échange « concertation territoriale » pour les élus membres de l'exécutif des EPCI et du Pays le **08 Décembre 2023** au Lycée Claude de France de Romorantin,
- Ateliers avec les acteurs du territoire, pour affiner les priorités d'actions sur certains des enjeux retenus : **Janvier 2024**,
- Finalisation de la Convention d'Objectifs et de Moyens : **janvier 2024**, avec Identification des moyens financiers affectés à la Convention d'Objectifs et de Moyens, hors CRST
- Dialogue local entre EPCI et dans chaque EPCI pour construire les deux CRST Dès **début 2024**
 - *Projets faisant écho aux enjeux retenus sur le bassin de vie*
 - *S'inscrivant dans les priorités régionales*
 - *Se réalisant dans les 3 années à suivre*

3. ETUDES 2023 : RESTITUTION DYNAMIQUE RECENTE DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

Le Président rappelle aux membres du Comité que le Pays a passé commande à l'Observatoire 41 d'une étude sur la dynamique du de l'immobilier sur notre Territoire est en cours, sujet de première actualité sur nos communes. Il présente Mme Nadège DE CLERCQ de l'Observatoire, qui est venue dresser un 1^{er} bilan de l'étude en cours.

UN MARCHE IMMOBILIER PARTICULIEREMENT DYNAMIQUE SUR LA PERIODE RECENTE

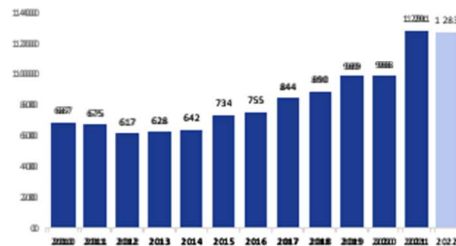
2021, une année record pour le volume de transactions de maisons sur le territoire

+ 31 % par rapport à 2019

Evolution des transactions de maisons réalisées entre 2019 et 2021 (en %)



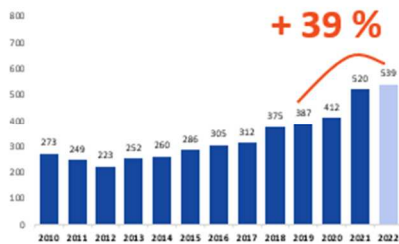
Nombre de transactions de maisons réalisées par année dans le Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais



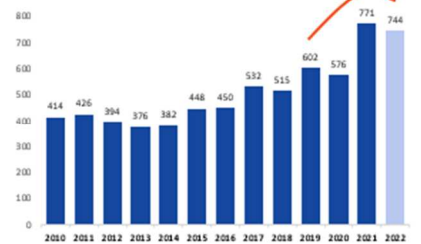
La hausse se poursuit en Romorantinais-Monestois en 2022, alors que le Val-de-Cher – Controis enregistre un léger fléchissement :

Nombre de transactions de maisons réalisées par année selon le territoire

Romorantinais et Monestois



Val-de-Cher - Controis

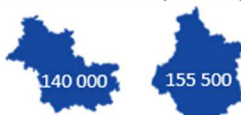


L'Observatoire explique que cette dynamique s'est accompagnée d'une envolée des prix, même si le prix médian demeure inférieur à celui du département :

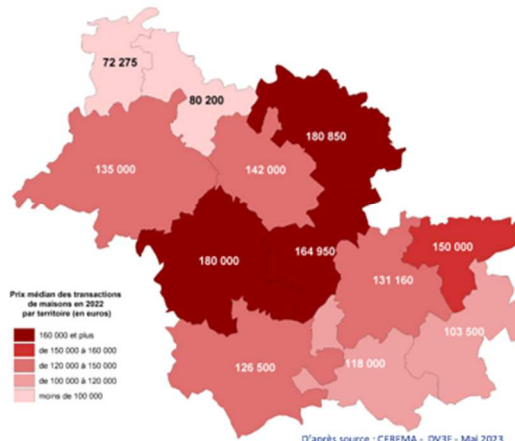
Prix médian des transactions de maisons et évolution

	2019	2021	2022	Evolution 2019-2022 en %
CC du Romorantinais et du Monestois	100 000	105 000	118 000	+ 18
CC Val-de-Cher- Controis	105 750	120 000	126 500	+ 19,6
Loir-et-Cher	120 000	130 000	140 000	+ 16,7

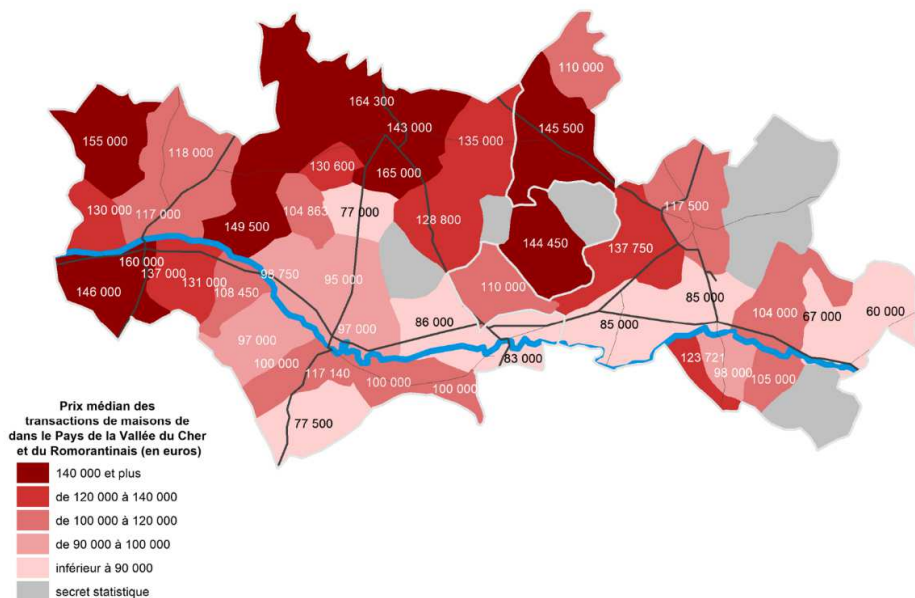
Prix médian des transactions de maisons en 2022 (en euros)



Prix median des transactions de maisons en 2022 par territoire (en euros)



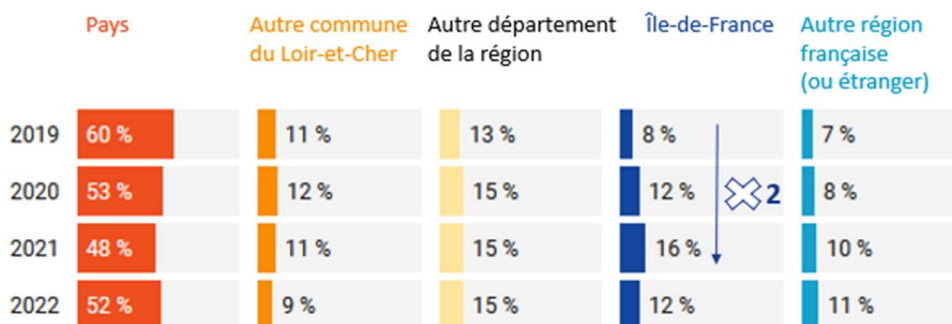
Prix médian des transactions de maisons sur la période 2020 - 2022 par commune (en euros) :



LE PROFIL DES ACQUEREURS

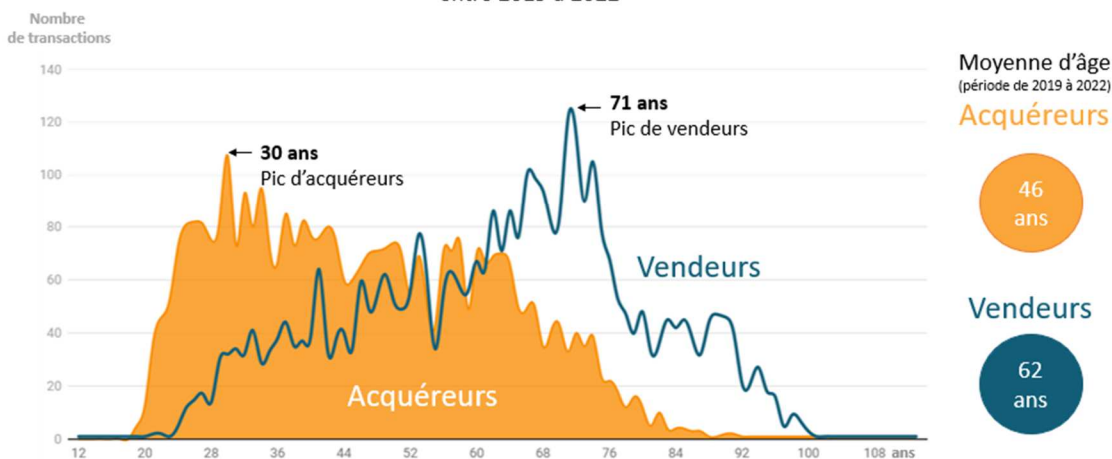
Un marché immobilier porté par les acheteurs locaux mais de plus en plus ouvert vers l'extérieur.

Répartition des acquéreurs de maisons dans l'ensemble du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais selon leur origine géographique de 2019 à 2022 (en %)



La moitié des maisons du territoire a été achetées par des ménages du Pays, contre 6 sur 10 avant la crise sanitaire. Une **proportion d'acquéreurs franciliens qui a doublé entre 2019 et 2021**, et en 2022, 12 % des acquéreurs de maisons du Pays étaient originaires d'Île-de-France.

Âge des acquéreurs et des vendeurs de maisons du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais entre 2019 à 2022



Répartition des acquéreurs de maisons dans le Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) selon leur origine géographique et leur âge (en %)

	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60 ans ou plus
... du Pays	20 %	26 %	22 %	15 %	17 %
... autre commune du Loir-et-Cher	21 %	26 %	20 %	18 %	16 %
... d'un autre département de la région	20 %	24 %	15 %	15 %	26 %
... d'Île-de-France	4 %	15 %	17 %	23 %	41 %
... d'une autre région (ou de l'étranger)	5 %	13 %	11 %	21 %	50 %

LE SENTIMENT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Dynamisme et hausse des prix du marché immobilier sur le territoire depuis la crise Covid-19, mais accalmie du marché depuis la fin 2022 imputable à la hausse des taux d'intérêts bancaires est constatée.

Produits recherchés ou qui se vendent très rapidement :

- Pavillons de 3 chambres de plein pied
- Appartements avec ascenseur en centre-ville
- Logements « clés en main » neufs ou entièrement rénovés
- Maisons de charme en vieille pierre
- Tendance récente aux maisons de petite taille (moins de 100 m²)

Produits où l'offre est supérieure à la demande :

- Les « passoires thermiques »
- Maisons situées en pleine campagne, loin des commerces et services
- Maisons trop chères pour les prestations offertes
- Maisons sur sous-sol des années 60 à 80

Une des incidences de, la baisse des ventes constatées en 2022 est **un marché de la location qui se tend :**

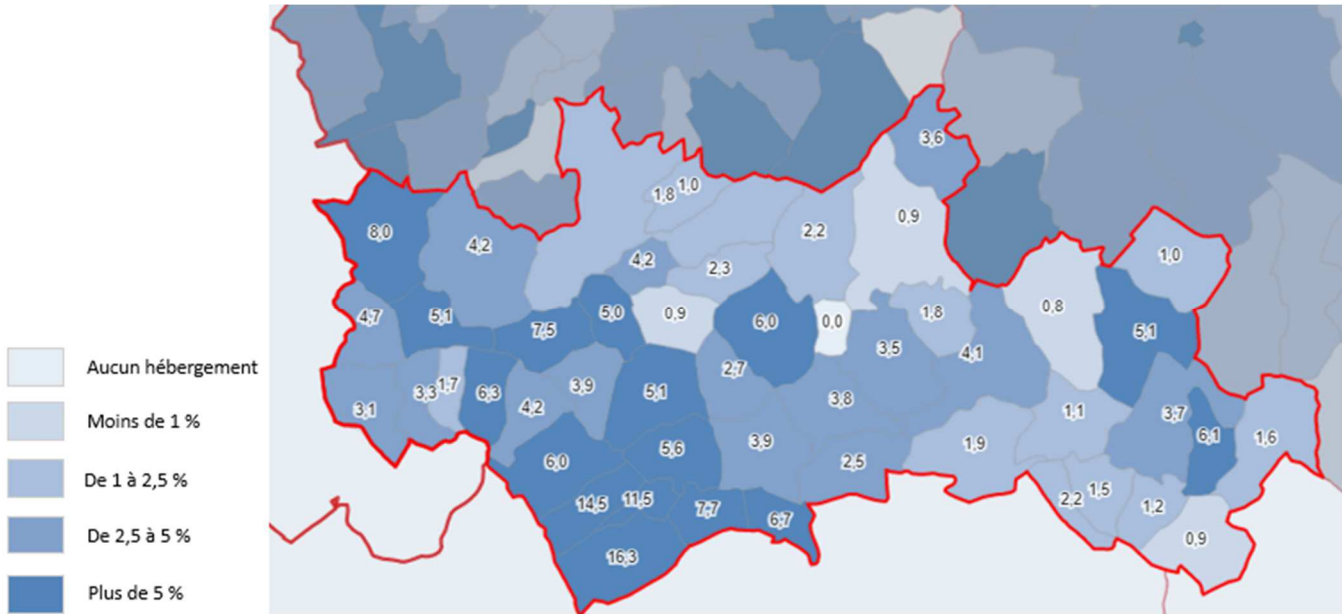
- Biens peu nombreux
- Forte demande surtout dans les villes
- Avec une hausse des prix des loyers.

Autres facteurs accroissant les tensions :

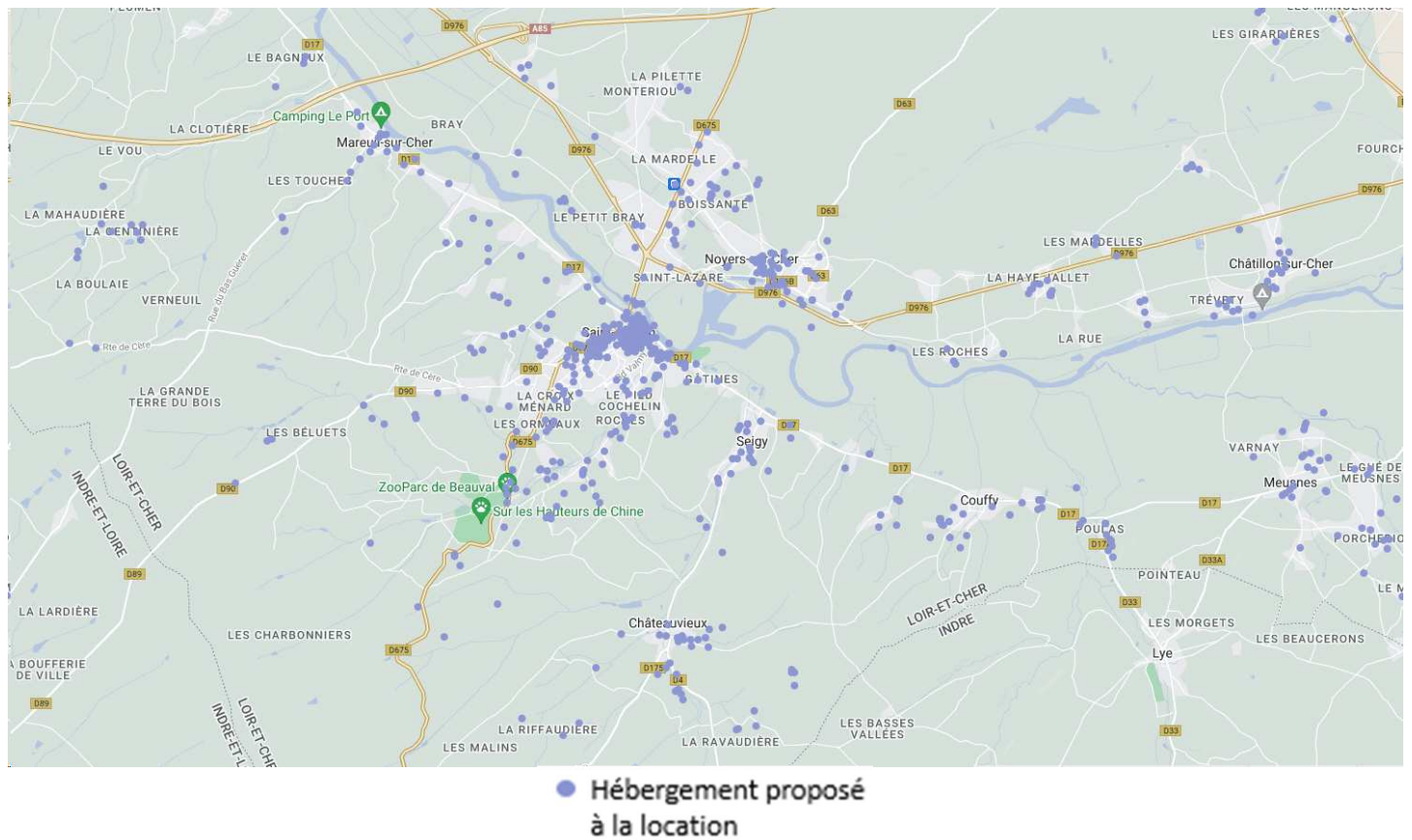
- Nouvelles réglementations sur le diagnostic énergétique, qui prévoient des interdictions de locations pour les passoires thermiques dans les prochaines années.
- Hausse des locations saisonnières impactant les locations à l'année

Plus de 1 290 hébergements touristiques de particuliers proposés via les plateformes (logements entiers) : 3,5 % du parc total de logements du Pays.

Part des hébergements présents (logements entiers) sur les plateformes AirBnB et VRBO dans le total des logements (%)

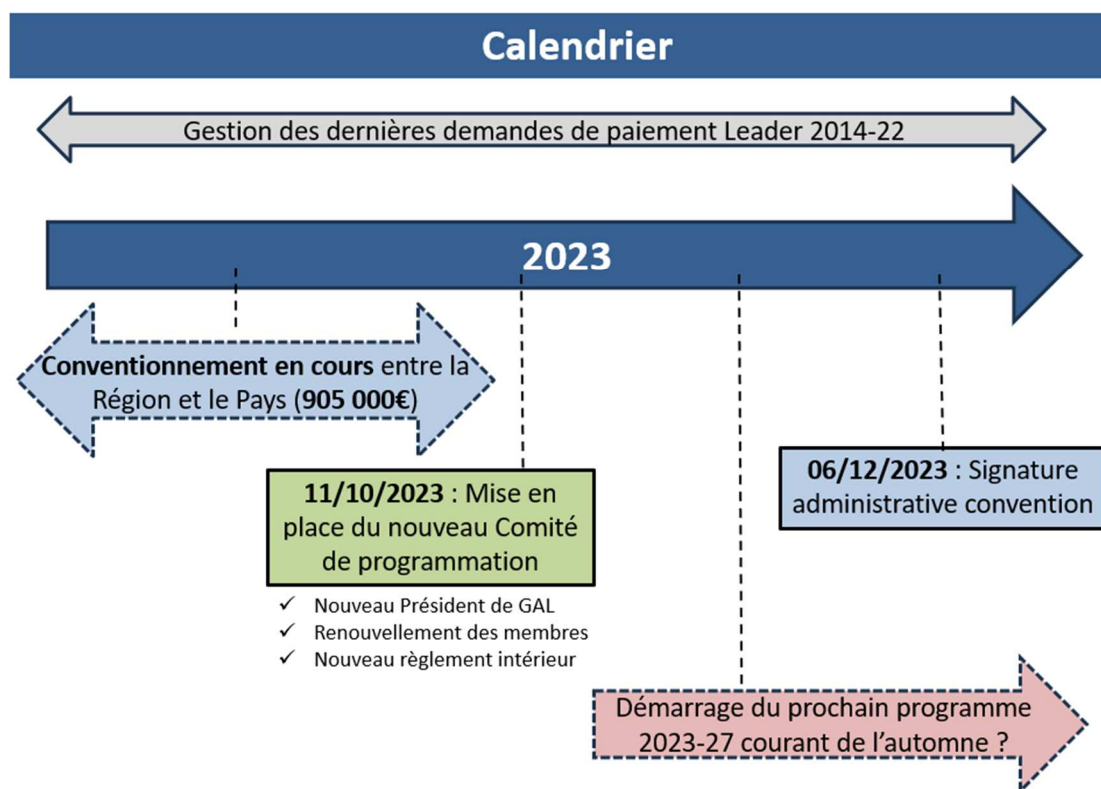


Localisation des hébergements touristiques de particuliers proposés via les plateformes autour du ZooParc de Beauval :



4. LEADER - 2023-2027

Le Président évoque le nouveau programme LEADER, et donne la parole à la chargée de mission, Camille GILLET, pour la présentation du calendrier des échéances :



Christophe THORIN présente ensuite les membres du nouveau Comité de programmation et fait part de l'élection du nouveau Président du GAL, M Jean-Luc BROUTIN :

COLLEGE PUBLIC		
Nom et Prénom	Intervenant au comité de programmation en qualité de...	Titulaire ou suppléant
Christophe THORIN	Président du Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais	titulaire
Joël HERISSET	Maire de Loreux	suppléant
Sylvie DOUCET	Maire de Châtres-sur-Cher	titulaire
Alain POMA	VP Plan climat CCV2C	suppléant
Annick GOINEAU	Maire de Mareuil-sur-Cher	titulaire
Françoise GILOT-LECLERC	Maire de Gièvres	suppléante
Jacques PAOLETTI	Conseiller Départemental	titulaire
Cédric SABOURDY	VP mobilités, environnement, déchets ménagers, développement durable, transition énergétique CCRM	suppléant
Quentin LEGOUY	Conseiller municipal et communautaire CCV2C	titulaire
Stella COCHETON	Maire de Selles-sur-Cher	suppléante

COLLEGE PRIVE		
Nom et Prénom	Intervenant au comité de programmation en qualité de...	Titulaire ou suppléant
Jean-Luc BROUTIN	Président du Conseil de développement du Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais	titulaire
Michel GUIMONET	Président de la Maison de l'emploi et de la Mission Locale	titulaire
Mathias NIVAN	Chargé de mission ENVIROBAT Centre et animateur CEP régional	titulaire
Hubert DESIRE	Association pour la promotion de Bois Energie en Loir-et-Cher	suppléant
Béatrice HUC	Chargée de communication SMIEEOM	titulaire
Alain QUILLOUT	Personne ressource	suppléant
Cécile OTTO-BRUC	Responsable du développement territorial et Responsable d'antenne au CEN 37/41	titulaire
Jérôme BARGUE	Chargée de développement Ecolieu La Filerie	suppléant
David NAIL	Directeur Ethic Étapes, la MAJO	titulaire
Joseph AUGUGLIARO	Directeur Mobilité 41	suppléant
Marine CARASSAI	Conseillère Territoires Bio Centre	titulaire
Manon BLONDELLE	Chargée de mission Alimentation Bio Centre	suppléante
Marie REFALO	Directrice AOC Touraine & ses dénominations	titulaire
Axel MASSON	Agriculteur	suppléant

Le Président soumet ensuite aux membres du Comité Syndical l'approbation de :

- **La Convention** relative à la mise en œuvre du Développement Local mené par les Acteurs Locaux dans le cadre du Plan Stratégique National 2023-2027 pour le programme Leader du GAL Vallée du Cher et Romorantinais,
- **La composition** du Comité de Programmation du GAL Vallée du Cher et Romorantinais 2023-2027

Il propose ensuite aux membres du Comité syndical de bien vouloir :

- **Déléguer au Président du GAL la signature** des actes relatifs au fonctionnement du GAL (hors ressources humaines)
- **La représentation du GAL** de la vallée du Cher et du Romorantinais dans le cadre de mandats spéciaux.

Les membres du comité syndical approuvent à l'unanimité ces propositions

- ❖ Par 46 voix pour
- ❖ 0 abstention
- ❖ Et 0 vote contre

5. INSTITUTION

INTÉGRATION D'UN NOUVEAU MEMBRE AU BUREAU DU PAYS

Le Président, Christophe THORIN, explique aux membres du Comité Syndical que suite au départ de Pascal PICARD du poste de Maire de Mur-de-Sologne, les membres du Bureau se sont prononcés le 12 octobre dernier pour l'organisation de nouvelles élections afin de remplacer ce siège désormais vacant au Bureau du Pays.

L'article 6 des statuts du Pays précise que les membres du Bureau sont élus parmi les représentants des communes siégeant au Comité Syndical, et la délibération 20-010-1 du 15 septembre 2020 porte le nombre de membres du Bureau à 7 membres, en sus du Président et des vice-présidents.

Les membres du Bureau ont rappelé l'importance d'une bonne répartition géographique entre eux, et soulignent qu'avant le départ de M PICARD, il y avait une répartition égalitaire entre les deux territoires des communautés de communes.

Faisant suite à cette vacance de poste et l'envoi de la convocation indiquant que des élections se tiendraient à ce Comité, une candidature a été annoncée : celle de Gilles CHANTIER, Maire de COURMEMIN.

Le Président interpelle les membres du Comité pour savoir si d'autres membres se portent candidats. Suite à l'absence de candidature, l'élection se déroule :

- ❖ Par 46 voix pour
- ❖ 0 abstention
- ❖ Et 0 vote contre

Les membres du comité syndical élisent à l'unanimité Gilles CHANTIER comme nouveau membre du Bureau du Pays.

RÈGLEMENT BUDGÉTAIRE ET FINANCIER

Le Président rappelle que le 26 septembre 2023, le Comité Syndical avait fait le choix d'adopter le référentiel M57 développé à compter du 01 janvier 2024. Dans ce cadre, un Règlement Budgétaire et Financier a été préparé.

Il se décompose en quatre thématiques :

- ⇒ **Le cadre budgétaire** (le débat d'orientations ; le budget primitif ; les virements de crédits et décisions modificatives ; le compte de gestion et le compte administratif)
- ⇒ **L'exécution budgétaire** (avec le traitement des factures ; la liquidation ; le mandatement ou l'ordonnancement et le paiement ; le délai de paiement ; les opérations de fin d'exercice...)
- ⇒ **La Régie** (liée au PAH, avec ses principes de gestion et son contrôle)
- ⇒ **La gestion du Patrimoine** (principes ; définition de la notion d'immobilisation ; les obligations de l'ordonnateur et du comptable en matière de suivi - ex : les amortissements)

Ce règlement doit pouvoir être révisé et pourra faire l'objet d'adaptation par voie d'avenant adopté en Comité syndical. Le RBF se trouve en annexe de ce compte-rendu.

Christophe THORIN demande aux membres du Comité Syndical de bien vouloir approuver le Règlement Budgétaire et Financier du Pays.

- ❖ Par 46 voix pour
- ❖ 0 abstention
- ❖ Et 0 vote contre

Les membres du comité syndical approuvent à l'unanimité le Règlement Budgétaire et Financier du Pays.

6. QUESTIONS DIVERSES

COMMUNICATION

Internet et réseaux sociaux

Le Président informe les membres du Comité syndical de la parution d'un nouvel Edito sur le site Internet du Pays, consultable à l'adresse suivante : www.pays-sud41.fr . Il signale également l'enrichissement des pages sur les missions du Pays, ainsi que la sortie de nouveaux post sur les comptes Facebook et LinkedIn du Pays.

Bulletin municipal

Le Président signale aux élus du Comité que la double page sur les actions 2023 menées par le Pays et dédiée aux bulletins municipaux vient de sortir et a été communiqué à l'ensemble des municipalités. Un exemplaire a été remis à chaque participant du Comité -voir annexe 2).

REFERENT DEONTOLOGUE

Le Président informe les membres du Comité qu'une réflexion est en cours pour doter le Pays d'un référent déontologue à l'attention des élus. La mission du **réfèrent déontologue de l' élu local** est d'apporter, à tout élu qui le saisit, tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l' élu local. Ces conseils seront donnés à titre personnel et confidentiel.

7. DATES À RETENIR

Le prochain comité Syndical du Pays devrait se tenir courant **février 2024**, pour la période budgétaire. Une convocation, avec la date exacte sera envoyée au préalable.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 19h30 et remercie les membres présents pour leur participation et invite l'Assemblée à partager le pot de l'amitié offert par le Pays.

Le Président,



Christophe THORIN