

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

De la Commune de CHAMPEAUX

DEPARTEMENT

Séance du 11 Décembre 2024

MANCHE

L'an deux mil vingt-quatre, le mercredi 11 Décembre à vingt heures et trente-trois minutes, le Conseil Municipal régulièrement convoqué le 05 Décembre 2024, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme JULIEN-FARCIS Sophie.

Présents : Mme JULIEN-FARCIS Sophie, M. LEGATHE François-Jean, M. PORTAIS Serge, M. GODEFROY Cédric, Mme LETELLIER Sophie.

Absente : Mme GIARD Claudine.

Absentes excusées : Mme BOUCHAUD Annabelle, Mme GRETHEN-SEZILLE Dominique.

Pouvoirs : Mme BOUCHAUD donne procuration à M. LEGATHE.

Mme GRETHEN-SEZILLE donne procuration à M. PORTAIS.

M. PORTAIS Serge est nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

-
- Madame le Maire ouvre la séance en faisant l'appel et fait passer l'état de présence du conseil du jour. Elle fait également passer la feuille d'approbation du procès-verbal (PV) du conseil du 13 novembre 2024 pour lequel personne n'a rien à redire.
 - Madame le Maire demande au conseil s'il accepte de modifier l'ordre du jour dans son déroulé, à savoir de commencer par le point sur l'EPFN qui était en point 4 et pour lequel Madame GOHEBEL, chargée de mission commerce du service développement économique et numérique de Granville Terre et Mer, est présente ce soir.
Le conseil accepte.

DCM 2024-12-11/01 : EPFN (ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER de NORMANDIE) CONVENTION / ÉTUDE FLASH CAFÉ DE PAYS.

Madame le Maire rappelle le contexte.

Suite à l'information de la vente du Café de Pays, Madame le Maire avait été autorisée au mois de juin par le Conseil Municipal à chercher des informations pour rentrer dans une réflexion sur ce qu'il était possible de faire dans le cadre d'une reprise, puisque la pérennité de ce commerce semblait à tous essentiel au regard même des questionnaires distribués au mois de juin (votation projet « cœur de bourg »).

Suite à des interpellations, pétitions et courriers, Madame le Maire avait revu fin août Mme GOHEBEL pour continuer à réfléchir à la question de cette acquisition.

Ce soir, il est question de méthode et de modalité dans le cadre d'un achat de ce bien.

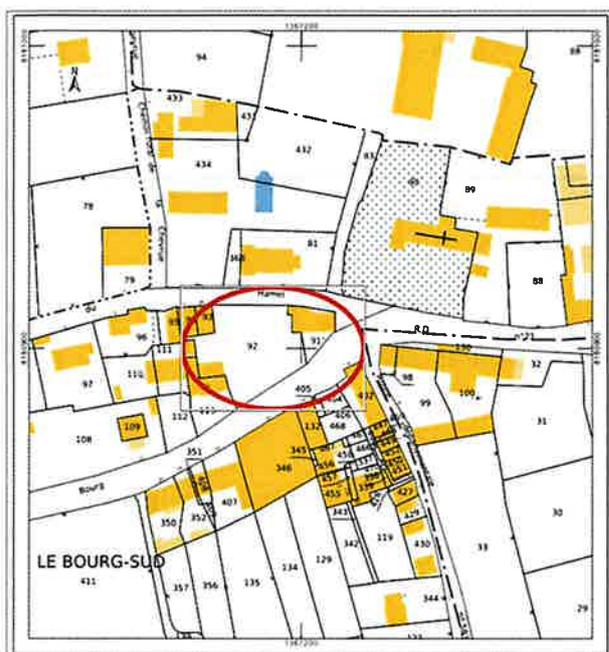
Madame GOHEBEL prend la parole pour expliquer les fondements de cette convention et le déroulement d'une coopération possible avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

Rappel de la demande :

- Mise en vente des murs et du fonds de commerce.
- Réflexion de la commune sur les modalités techniques et financières de rachat.

Objectifs et enjeux :

- Assurer la continuité de ce service à la population.
- Epicentre de l'animation locale du village
 - Intégration du projet dans l'étude de programmation engagée par la commune pour l'aménagement du bourg.
- Position stratégique du bien, au cœur du bourg.



Parcelle : AM0091 et AM0092
Contenance : 175 et 860 m² = 1035 m²

Options : Possibilités d'acquisition des murs en priorité.

- **DIRECTEMENT** par la commune sur fonds propres.
- **VIA UN PORTAGE FINANCIER** par l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour une durée de 5 ans, qui permet à la commune de construire son projet.

Possibilités d'acquisition du fonds de commerce en dernier recours (*bail 3-6-9 jusqu'en 2027*). Nécessitera la recherche d'un exploitant par la commune.

Madame le Maire précise que c'est une opportunité que les 2 soient à vendre en même temps et d'un autre côté, c'est une difficulté parce qu'il existe une incertitude pour d'éventuels acquéreurs du fonds qui n'ont pas la totalité de la somme pour acheter les 2 : l'achat s'élève à quasiment 400 000 € pour la totalité (221 000€ les murs + 160 000€ le fonds), sachant que l'appartement à l'étage n'est pas louable tel qu'il est, et qu'il faut donc prévoir des travaux. Tous n'ont pas la capacité de financement pour acheter ce bien.

Aide à la décision :

Avec l'EPFN, la commune peut bénéficier de la réalisation d'une « étude flash » de préféabilité, d'une durée de 5 semaines, gratuite pour la commune.

Objectif : établir la programmation du devenir du lieu et proposer un chiffrage des travaux. Par exemple, revoir l'accès du logement à l'étage avec une entrée indépendante du commerce, car il est susceptible d'être habité par l'exploitant du fonds ou par un locataire extérieur au commerce si ce dernier ne veut pas en bénéficier.

Déroulé, 3 phases :

- Diagnostic urbain et réglementaire sommaire
- Approche de capacité sur la base de la programmation envisagée par la collectivité
- Premier bilan prévisionnel de l'opération et une feuille de route opérationnelle

Avec l'EPFN, une équipe est présente pour accompagner le projet, assisté de partenaires.

Granville Terre et Mer

- Mission Commerce
- Mission Habitat
- Service Ingénierie stratégique et contractualisation

Bureau d'études

- Paysage + Vélo

Partenaires publics

- CAUE
- Département (partie logement)
- Foncière de Normandie
- Chambre de Commerce et d'Industrie.

La commune de CHAMPEAUX souhaite mobiliser l'établissement public foncier de Normandie (EPF Normandie) pour concourir à la réalisation de son projet consistant en la maîtrise foncière d'un terrain situé dans le cœur de bourg, portant un immeuble à usage mixte de commerce et habitation.

Le projet de la collectivité consiste en le maintien du commerce, qui représente un véritable service à la population et constitue le point d'animation de la commune. Il est envisagé pour le bien objet de la présente convention, une remise aux normes vu son usage type « établissement recevant du public » et une réhabilitation avec un accès indépendant pour la partie logement.

Parallèlement, une étude de type FLASH sera réalisée afin de s'assurer de la faisabilité de ce projet.

En effet, l'EPF Normandie a pour vocation de réaliser des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, ainsi que des études et travaux contribuant aux mêmes objectifs. Il assure également la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Il vous est donc proposé de formaliser la demande d'intervention de la commune auprès de l'EPF Normandie, d'approuver la convention d'intervention proposée par cet établissement, et d'autoriser le Maire à la signer.

Cette convention relative à la réalisation d'une étude de type FLASH et de maîtrise foncière a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie dans le périmètre défini conventionnellement, pour le compte de la commune, et d'en définir les financements associés.

Un principe de portage sur 5 ans a été retenu, avec une possibilité toutefois pour la commune de solliciter un portage entre 5 et 10 ans sous condition de respecter une règle d'équilibre. Par exception, un portage entre 10 à 15 ans pour être accordé par l'EPF Normandie, sur sollicitation de la commune, pour les « grandes opérations d'aménagement ».

M. LEGATHE demande si, en imaginant que la commune achète les murs et qu'elle décide de commencer les travaux, les propriétaires du fonds peuvent empêcher les travaux car cela engendre de la gêne et du bruit pour eux.

Madame GOHEBEL dit qu'elle va se renseigner à ce sujet car elle n'a pas la réponse ce soir. A la lecture de la convention, Madame le Maire explique que la commune ne peut pas faire de travaux tant qu'elle n'a pas racheté le bien à l'EPFN. Donc pas de travaux possibles avant 5 ans, à moins de racheter par anticipation.

Madame le Maire rajoute que le côté positif qu'elle voit, est que, d'une part, la commune a une prise en charge d'une étude de la situation et du coût réel que cela va représenter, mais aussi avec des perspectives de mise en gestion (amortissement de l'investissement), et cela dans un délai très court (5 semaines). De plus, à l'issue de ce dispositif, cela offre une possibilité de discuter avec l'EPFN pour voir à quel moment la commune sera en capacité de reprendre ce bien et comment la commune s'organise pour le valoriser et assurer la pérennité du commerce. Elle précise également que la somme que l'EPFN est prêt à mettre pour acquérir le bien et accompagner le projet correspondant au prix affiché et demandé par les propriétaires des murs (ce qui n'obligerait pas la commune à passer par la préemption, ce serait une offre normale).

M. PORTAIS demande si des personnes intéressées par le fonds se sont signalées.

Mme GOHEBEL répond que oui, suite à sa rencontre avec M. et Mme AUGER.

Madame le Maire rajoute que c'est une bonne affaire, qui marche.

Madame le Maire précise que la commune peut éventuellement racheter que la partie du logement pour pouvoir commencer les travaux avant les 5 ans.

En toute hypothèse, la commune a une obligation de rachat des biens portés par l'EPF Normandie à l'issue du portage, quel que soit le délai retenu. Elle peut solliciter que ce rachat se fasse au profit d'un tiers acquéreur par substitution, dans des conditions définies conventionnellement. Le coût de rachat, ainsi que les interventions cofinancées dans le cadre du partenariat EPF-Région pour les études urbaines, études techniques et travaux, sont précisés à la convention.

La commune est tenue de respecter des engagements d'ordre général et des engagements particuliers pour l'étude FLASH, pour le foncier, détaillés à la convention d'intervention ci-annexée.

Oùï cet exposé et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité de :

7 POUR
0 ABSTENTION
0 CONTRE

- Solliciter l'intervention de l'EPF Normandie pour les missions visées dans la convention d'intervention annexée à la présente délibération. Etant précisé que le projet de convention d'intervention ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées ;
- D'approuver ladite convention et autorise Madame le Maire à signer ladite convention, ainsi que tout document nécessaire à son exécution ;
- D'engager à ce que la commune rachète ou fasse racheter par un des tiers visés à la convention d'intervention annexée à la présente délibération les biens acquis dans un délai de cinq ans à compter de la date d'acquisition des biens.
- D'autoriser Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DCM 2024-12-11/02 : PARTICIPATION FRAIS DE SCOLARITE ECOLE PRIMAIRE PRIVEE DE SARTILLY-BAIE-BOCAGE ANNEE SCOLAIRE 2024-2025.

Vu l'article L.442-5-1 du code de l'éducation,

Madame le Maire expose la facture de l'école primaire privée Sainte-Thérèse de SARTILLY-BAIE-BOCAGE concernant les frais de scolarité des enfants Champelais sur l'année scolaire 2024-2025.

Le montant de la participation des communes extérieures aux frais de fonctionnement est fixé à 869.34 € pour un enfant en cours élémentaire.

La commune de Champeaux a 2 enfants scolarisés en élémentaire (1 en CP, 1 en CE), ce qui représente un montant total de 1 738.68 €.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve et vote à l'unanimité le règlement de 1 738.68 € à l'école primaire privée de SARTILLY-BAIE-BOCAGE pour les frais de scolarité de 2 enfants Champelais scolarisés en école élémentaire sur l'année scolaire 2024-2025.

7 POUR
0 ABSTENTION
0 CONTRE

Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

DCM 2024-12-11/03 : RECENSEMENT – REVISION DE L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DE LA MISSION.

Madame le Maire explique que lors du dernier conseil municipal, il avait été attribué un forfait de 150€ brut/agent recenseur pour le recensement INSEE de janvier 2025, en précisant que ce montant pouvait être révisable.

Après réflexion, notamment au regard du montant alloué de l'aide de l'Etat du recensement de 2019 (900 €), Madame le Maire propose d'augmenter le forfait à 600€ brut /agent recenseur. Pour information, l'agent recenseur en 2019 avait été rémunéré 1 115 € brut pour la totalité de la tournée.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve et vote à l'unanimité de rémunérer chaque agent recenseur sur la base d'un forfait de 600 € brut, indemnités de déplacement et de formation compris.

7 POUR
0 ABSTENTION
0 CONTRE

Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

DCM 2024-12-11/04 : RPOS SMPGA – EXERCICE 2023.

Madame le Maire rappelle que, conformément à l'article L 2224-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le RPOS, Rapport relatif au Prix et à la Qualité du Service public de l'eau potable, pour l'exercice 2023 doit être présenté au Conseil Municipal de la ville de CHAMPEAUX, commune membre du SMPGA, Syndicat de Mutualisation de l'Eau Potable du Granvillais et de l'Avranchin, dans le délai de 12 mois suivant la clôture de l'exercice concerné.

Ce rapport est public et permet d'informer les usagers du service.

M. PORTAIS explique synthétiquement, que suite à l'ensemble des prélèvements effectués en 2023, ces derniers traduisent que l'eau est de bonne qualité (qualité A) et qu'elle peut être consommée par tous.

Mise en place d'une réflexion accentuée sur des façons de drainer les eaux que l'on consomme. M. GODEFROY demande s'il y a des courbes de périodes de pollution dans l'année.

M. PORTAIS répond que non, pas à sa connaissance, et enchaine sur le fait que l'on parle beaucoup des haies qui aident à la filtration, ayant une incidence sur la qualité de l'eau.

Spécificité du sud manche, 90% de l'eau que l'on consomme provient des eaux de surface, de rivière (pas d'eau de réserve en souterrain). Donc, l'eau est plus polluée, elle demande beaucoup de traitement avant d'être mise à la consommation.

On a un volume importé en mètre cube et un volume mis en distribution différent (49000m3) : On en consomme moins que ce qui est mis à notre disposition (les chiffres sont basés sur le nombre d'habitation et de compteurs, et ayant de nombreuses résidences secondaires, la moyenne est supérieure à nos besoins au quotidien).

Prix moyen en 2023 : 2.79€/m3

Il a sensiblement augmenté en 2024, mais plus encore en 2025.

L'objectif affiché : 90% d'avancement sur les protections des ressources d'eau (on en est encore en-dessous). En 2024, la situation s'annonce meilleure.

Le SMPGA, au niveau des rendements de distribution d'eau, est le meilleur de la Manche.

Madame le Maire précise que beaucoup de travaux ont été réalisés en périphérie de notre territoire, car sur le Granvillais, l'essentiel de l'eau est acheminé par des territoires qui sont autour et notamment de l'Avranchin : on consomme plus d'eau que ce que l'on produit sur le territoire de GTM.

Après présentation du rapport annuel sur le prix et la qualité de l'eau potable pour l'exercice 2023, le Conseil Municipal prend acte des informations communiquées.

DCM 2024-12-11/05 : RPQS SMAAG – EXERCICE 2023.

Mme le Maire rappelle que, conformément à l'article L 2224-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le RPQS (Rapport relatif au Prix et à la Qualité du Service public) de l'Assainissement collectif, pour l'exercice 2023 doit être présenté au Conseil Municipal de la ville de CHAMPEAUX, commune membre du SMAAG, Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise, dans le délai de 12 mois suivant la clôture de l'exercice concerné.

Ce rapport est public et permet d'informer les usagers du service.

Madame le Maire rappelle qu'en 2023, c'est la première année où la commune était associée au SMAAG, prenant ainsi à leur charge :

- La réaliser de l'étude de zonage, qui était à refaire.
- La prise en charge des travaux sur le dernier secteur de Bonneville/Le Liot.
- Les travaux de consolidation à venir sur la Basse Eau.

M. PORTAIS précise que le SMAAG a procédé, dans le cadre de l'étude de zonage, à des contrôles de qualité des réseaux, qui datent de 1994, et qui révèlent de nombreux problèmes de résidus qui sont présents aux lagunages. Il y a beaucoup trop d'eau à transformer, qui est de l'eau de pluie, qui rentre directement dans le réseau par infiltration (volontairement ou involontairement), et principalement dans le bas du bourg, Rue du Hamel en l'occurrence.

Madame le Maire informe le conseil que la Commune a enfin acquis le terrain sur lequel est la pompe de relevage à Péronne.

M. PORTAIS continue sa lecture synthétique du rapport.

La commune possède une station de lagunage composée de 3 bassins. La capacité nominale a été réduite, pour une histoire de coût, alors qu'elle est capable techniquement de prendre 1400 habitants.

Champeaux a 4 postes de refoulement, bientôt 6 avec Bonneville/Le Liot.

Plus de la moitié de résidences de la commune sont des résidences secondaires.

On note la présence de 45% de parasites dans l'eau.

Le pourcentage de boue présent dans les 3 bassins des lagunes de la commune est presque à saturation. Le président du SMAAG demande d'ailleurs si le conseil peut évoquer la question de qui pourrait être intéressé à reprendre ces boues pour l'épandage.

M. LEGATHE demande si ces boues sont toxiques.

M. PORTAIS répond que le SMAAG dit que non au regard de la réglementation, mais elles présentent quand même de l'azote, des nitrates, de plomb.

Ces boues peuvent servir d'engrais et représente un gros volume.

Actuellement, sur la zone de GTM, et au-delà, une étude est réfléchiée pour mettre en place une usine d'incinération des boues. C'est un projet qui coûterait très cher : transport des boues, il faut qu'il y ait une production de boues suffisante pour que l'usine tourne tout le temps, avec l'objectif de produire de l'électricité. Le potentiel existe sur le territoire mais il faut que les acteurs s'engagent.

Travaux réalisés en 2023 :

- 1 km de linéaire inspecté (avec les fumées), 26% du réseau.
- 1 200 m curés.

Après présentation du Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'assainissement collectif pour l'exercice 2023, le Conseil Municipal prend acte des informations communiquées.

Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

QUESTIONS DIVERSES

- Madame le Maire informe le conseil que la commune a été labellisé « Village Patrimoine ». Un point sera fait en début d'année pour voir quelle promotion la commune fait du village pour maîtriser la communication avec l'Office de Tourisme.
- Samedi 14 décembre, début de la distribution des colis pour les aînés inscrits sur la liste électorale. La distribution s'étendra jusqu'aux vœux du 17 janvier 2025. Passé cette date, un courrier de relance sera envoyé aux derniers et fin janvier, les colis non retirés seront donnés à l'épicerie sociale.
- Monsieur PORTAIS rappelle qu'a eu lieu la commémoration des anciens combattants d'Afrique du Nord le 5 décembre 2024 et à laquelle il a assisté.
- Madame le Maire informe qu'elle est allée fin novembre au Congrès des Maires à Paris pour suivre plusieurs réunions dont « petites communes rurales, agir pour ne pas subir ».
- Monsieur LEGATHE informe que les panneaux avec les nouveaux noms de rue sont arrivés. En attendant la fin du recensement de l'INSEE, certains panneaux (pour lesquels il existait des fautes d'orthographe) vont pouvoir être changés.
- Monsieur PORTAIS sollicite les membres du conseil à participer aux futures réunions sur le Village Patrimoine, pour avoir des avis divers. Il précise que Champeaux est le 10^{ème} village Patrimoine de Granville Terre et Mer.

La séance est levée à 22h56.

Secrétaire de séance
M. PORTAIS Serge



Conformément au Code Générale des
Collectivités Territoriales
Le Maire

Sophie JULIEN-FARCIS.

