

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

De la Commune de CHAMPEAUX

DEPARTEMENT

Séance du 15 Janvier 2025

MANCHE

L'an deux mil vingt-cinq, le mercredi 15 Janvier à vingt heures et trente-neuf minutes, le Conseil Municipal régulièrement convoqué le 08 Janvier 2025, 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, Mme GIARD Claudine,

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

Pouvoir : Mme BOUCHAUD donne procuration à Mme LETELLIER.
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 11 décembre 2024 pour lequel personne n'a rien à redire.
 - Madame le Maire souhaite à tous une bonne année 2025 et une bonne santé, l'énergie nécessaire pour tous les projets de la commune, ainsi qu'une bonne santé et tous ses vœux de bonheur aussi aux familles des élus.
 - Madame le Maire précise que les vœux du maire sont vendredi à 18h00. Elle sait que l'horaire est compliqué professionnellement pour les agriculteurs mais elle espère qu'ils pourront se dégager et les rejoindre en cours de route.
 - Monsieur LEGATHE précise que Madame LEBOURGEOIS, habitante associée au copil d'aménagement, est passée en Mairie s'excuser pour son absence aux vœux, mais qu'elle a des obligations ce jour.
 - Madame le Maire rajoute qu'au niveau des finances, le budget voirie a été dépassé par des travaux réalisés pour la réfection du Chemin de la Bucaille, endommagé par les travaux de mise en place du réseau assainissement collectif et de l'installation de la pompe de refoulements, non prévue au budget.
 - Madame le Maire et M. PORTAIS ont rencontré le Conservatoire du Littoral et la DREAL pour faire la signalisation du Sol Roc et notamment les informations sur l'arrêté préfectoral maritime sur la zone de protection des hermelles.

Les élus vont rencontrer Monsieur Bachelier, Maire de Saint-Jean-Le-Thomas, dans 2 semaines pour travailler à une signalétique identique à la Cale de Saint Jean.

DCM 2025-01-15/01 : ETAT ANNUEL INDEMNITES ELUS 2024

Vu le code général des collectivités territoriales, l'état des indemnités brutes des élus et des sommes qu'ils touchent doivent être présentés au conseil municipal au titre des charges de la commune, et ceci doit être fait avant la préparation du budget.

Madame le Maire précise que des pleins d'essence ont été pris en charge pour les déplacements que les élus ont effectué pour des réunions au profit de la commune. Elle rajoute également qu'elle travaille avec l'ordinateur mis à disposition par la communauté de communes, y compris sur les temps mairie.

Le Conseil Municipal prend acte de la présentation de cet état annuel des indemnités des élus pour l'année 2024.

DCM 2025-01-15/02 : REVISION CONDITIONS DE LOCATION DES GITES 2025

Madame le Maire souhaite consulter le conseil municipal sur une éventuelle réactualisation des tarifs avant d'envoyer les premiers contrats de location en 2025.

Madame le Maire rappelle qu'en 2022, le conseil municipal avait revu tous les tarifs locatifs et en 2023, il avait été discuté du tarif des charges.

Elle reprend tous les tarifs en vigueur :

Tarif haute saison : -location semaine gite 7 places = 530 €
-location semaine gite 5 places = 443 €

Tarif Basse saison : -location semaine gite 7 places = 318 €
-location semaine gite 5 places = 265 €

Charges : -Electricité : 0,18 €/kw consommé.
-Eau : 1 €/m3 consommé, le premier m3 étant dû.

Madame le Maire expose le rapport financier des gites en 2024 :

Le gite 246 : 6 554€ dont 5 759€ de location, 662.66€ de charges et 132.72€ de taxes de séjour.

Le gite 245 : 2 886€ dont 2 720€ de location, 96.22€ de charges et 69.89€ de taxes de séjour.

Le gite 244 : 5 450€ dont 4 837€ de location, 417.98€ de charges et 194.54€ de taxes de séjour.

Soit un total de 14 890 €.

Madame le Maire propose d'inclure les charges dans le tarif de la location, comme un forfait, pour éviter les prises de relevés, contraignantes pour Madame Véronique BELLOIR et obligeant la présence des locataires au moment du départ.

Monsieur LEGATHE n'est pas d'accord pour intégrer les charges dans la location sous forme de forfait qui risque de pousser à la consommation.

Monsieur GODEFROY est d'accord et rajoute que d'avoir un relevé de compteur responsabilise les locataires sur leur consommation.
Après discussion, le conseil préfère rester sur un fonctionnement d'une facturation des charges après relevé des compteurs.

Madame le Maire expose que le tarif des charges va augmenter. Le tarif de l'eau potable va par exemple passer à 1.49€/m3 consommé, et dans ce prix annoncé, n'est pas calculé le coût de l'assainissement.

Avant, la mairie avait son propre service d'assainissement, donc elle ne se le facturait pas. Aujourd'hui, le SMAAG facture à la mairie ce service. Donc les charges en eau vont être supérieures.

Le conseil est d'accord pour augmenter le tarif des charges comme suit :

- Electricité : 0.20€/kw consommé.
- Eau (potable et assainissement) : 3€/m3 consommé, le 1er m3 étant du.

Pour le montant des loyers, qui n'ont pas été changés depuis 2022, après discussion, il est proposé de les réévaluer comme suit :

	GITES 7 PLACES	GITES 5 PLACES
TARIF LOCATION SEMAINE HAUTE SAISON 01/06 au 30/09	545 €/semaine	455 €/semaine
TARIF LOCATION SEMAINE BASSE SAISON 1 ^{er} /10 AU 31/05	330 €/semaine	275 €/semaine
TARIF LOCATION WEEK-END (2 nuits) + NUIT SUPP. HAUTE SAISON	310 €/week-end 105 €/nuit supplémentaire	260 €/week-end 80 €/nuit supplémentaire
TARIF LOCATION WEEK-END (2 nuits) Du Lundi au Vendredi BASSE SAISON	210 €/week-end 210 €/ Du lundi au vendredi	
CHARGES	<ul style="list-style-type: none"> - Electricité : 0.20€/kWh consommé - Eau (potable et assainissement) : 3€/m3 consommé, le 1er m3 étant du. 	

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve et vote à l'unanimité les tarifs proposés à compter du 1^{er} janvier 2025.

8 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 2025-01-15/03 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU GENERATEUR DE LA MAIRIE.

Madame le Maire explique que la Mairie a fait l'acquisition d'un générateur de 3200 Watt (dépense inscrite dans le BP 2024) pour pallier des coupures d'électricité générale, assurer la continuité du fonctionnement de la Mairie et rassurer la population. Que la mairie reste un endroit où l'information reste accessible et où les appels téléphoniques d'urgence restent possibles.

Suite à un cas de figure récent de coupure d'électricité générale, la Mairie a fait l'objet de demandes de particuliers pour le prêt du générateur à des fins personnelles. Il revient donc au conseil municipal d'établir les règles de mise à disposition de l'équipement.

M. GODEFROY dit que la limite du prêt de ce genre d'appareil pour raison personnelle (sauver son congélateur par exemple) commence avec l'équité entre administré : pourquoi le prêter à l'un et pas à l'autre.

M. LEGATHE est pour limiter ce prêt aux urgences médicales et si des administrés veulent venir faire recharger leur téléphone en mairie, il n'y voit aucun problème.

Madame le Maire précise qu'elle ne veut pas que ce choix se fasse à la discrétion du Maire, mais que le cadre soit clair.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve et vote à l'unanimité qu'en cas de coupure d'électricité générale, le générateur sera réservé à l'usage de la Mairie pour assurer la continuité du service public (informations, informatique, sécurité...), avec la possibilité pour les personnes privées d'électricité, de venir recharger leurs appareils de téléphonie.

8 POUR
0 ABSTENTION
0 CONTRE

Exceptionnellement pour des raisons médicales (maintien d'un appareil respiratoire...), le générateur pourra faire l'objet d'un prêt, après échange avec les services médicaux.

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

QUESTIONS DIVERSES

- Dans le cadre du PLUI, la commune a la possibilité de faire le choix de la Servitude de résidence principale (courrier reçu en mairie il y a deux semaines). Madame le Maire a réservé sa réponse aux services d'urbanisme et a voulu en parler avec le Conseil Municipal. M. PORTAIS explique que cet outil est proposé par GTM et mis à disposition des communes pour permettre de réguler la location de meublés touristiques à l'échelle locale. Maire le Maire précise que l'idée est de se positionner sur la question du nombre de logement par rapport à la demande, de préserver l'existant, sans construire pour autant. L'étude montre qu'il existe trop de bâti non habité (49% de maisons secondaires). Le PLUI (GTM) pourrait prévoir d'inscrire la limitation des nouvelles constructions sur la commune à usage exclusif de résidence principale sur une zone donnée. Cela inclut tous les logements à venir et pourrait concerner ceux qui existent déjà. Le but étant d'inciter les propriétaires de maisons vides dans cette zone à les louer ou les vendre et pour ceux qui voudraient construire, s'assurer qu'elles ne seront pas utilisées en résidences secondaires.

Madame le Maire résume en disant que si la mairie choisit de mettre en place cette servitude de résidence, cela veut dire que dans le secteur définit, il faudra s'assurer que cela ne soit que des résidences principales : ce qui sera construit ne doit devenir que de la résidence principale et ce qui est construit, devra le devenir.

Madame le Maire rappelle qu'il n'y a pas d'obligation de délibération à ce sujet mais elle propose au conseil municipal de se positionner.

Lecture d'un tableau récapitulatif du choix des communes jusqu'à présent.

Carolles, par exemple, qui a 60% de résidences secondaires, a choisi effectivement de délimiter un secteur de bourg où toutes les maisons devront être des habitations principales.

La commune de Jullouville, avec 61%, ne le souhaite pas.

M. GODEFROY souligne qu'une fois que le conseil municipal aura dit oui à la création d'une telle zone, les propriétaires seront définitivement obligés de rendre leur habitation en résidence principale.

M. PORTAIS pense que l'on ne peut pas occulter le problème du logement qu'on a dans la région.

Madame le Maire rappelle le contexte de ces choix et de ces réglementations qui ont été proposées.

Régulièrement en mairie, nous sommes sollicités par de nombreuses personnes cherchant un logement à proximité de leur lieu de travail. Ici, beaucoup de gens travaillant sur la côte, sont obligés d'aller se loger à 25 km à l'intérieur des terres parce que les loyers ne sont pas abordables pour les familles. Donc le choix qui a été fait par ces communes, c'est de réserver des espaces pour permettre justement du locatif à l'année, et qu'il y ait moins de pression sur les loyers pour accueillir des familles qui ne sont pas en situation de pouvoir faire construire et qui aujourd'hui ne sont plus en capacité de louer un logement à proximité de leur lieu de travail.

Mme GIARD dit que celui qui ne voudra pas louer sa maison ne le fera pas. On ne pourra pas les obliger.

Madame le Maire dit qu'à un moment, il faudra faire pression sur le marché de l'immobilier pour que tout le monde puisse se loger.

Elle pense que la décision concerne l'intérêt collectif et l'ensemble de la population, et qu'il s'agit bien aux élus de réfléchir à cette question.

Mme GIARD répond que lorsque l'on a travaillé toute sa vie pour acquérir une maison secondaire, que vous allez y passer 3 ou 4 mois dans l'année, vous n'avez pas envie de la louer et que des gens rentrent dans votre maison.

M. GODEFROY rajoute que lui non plus n'est pas d'accord pour qu'on impose aux personnes qui ont une maison de famille de la rendre obligatoirement résidence principale.

M. LEGATHE dit qu'il n'y a plus de terrain à construire, donc ce dispositif concerne forcément les maisons existantes.

Madame le Maire reprend le fait qu'aujourd'hui on est en face de familles qui n'arrivent plus à se loger, et parallèlement, on est aussi en face de familles qui ont une résidence principale et jusqu'à deux maisons secondaires. On est donc en présence de maisons inhabitées et des personnes qui n'arrivent pas à se loger. Il faut qu'il y ait une prise de conscience que l'on ne peut plus continuer comme avant. C'est contraignant, mais cela nous oblige aussi à nous poser des questions (sociales, financières, d'environnement).

Madame le Maire rajoute que la commune a fait le choix d'une majoration en termes d'imposition des maisons secondaires, et que pour que le village perdure, il faut maintenir une population qui soit résidente. C'est aussi une condition de pérennité du commerce et aussi du maintien d'un équilibre de la pyramide des âges (sur 327 habitants, plus de 120 ont plus de 70 ans). Permettre à des familles de pouvoir venir sur la commune, est aussi important pour garder ce village et cette continuité.

Elle est favorable à ce qu'on délimite peut-être un petit quartier, une petite zone où on a déjà énormément de maisons principales.

Mme GIARD, M. GODEFROY et M. LEGATHE affirment ne pas vouloir appliquer une zone de servitude pour les résidences principales. Ils ne sont pas d'accord d'imposer aux propriétaires de résidences secondaires à transformer leurs biens en résidences principales. Le conseil municipal répond à la majorité qu'il n'est pas intéressé par cet outil.

- Madame le Maire explique que chaque année le conseil municipal vote des subventions pour des associations. Ces subventions sont un accompagnement financier dans leur fonctionnement (organisation d'évènement, communication...).

Aujourd'hui, une association demande au conseil municipal un don, c'est-à-dire à ce que la commune donne une somme d'argent, comme un citoyen, en plus de l'aide donnée pour le fonctionnement de l'association.

Madame le Maire y est plutôt défavorable, dans le sens où le rôle de la collectivité est d'accompagner et soutenir le rôle de l'association. Elle souhaite avoir l'avis du conseil municipal pour savoir si cette demande doit être portée en délibération lors du prochain conseil.

M. GODEFROY demande si la commune donne déjà à cette association.

Madame le Maire répond que oui et précise qu'il s'agit de l'AMF TELETHON.

M. LEGATHE préfère que dans le fonctionnement, on donne une subvention à une personne qui agit sur le terrain de Champeaux au titre d'une association locale, plutôt que de donner directement à une association nationale. Autrement, la commune peut donner partout.

M. GODEFROY rajoute que si le conseil commence à faire un don à une association, il faudra donner à toutes les autres, ce n'est tout simplement pas possible. Et en plus, cela fait doublon avec les subventions.

Madame le Maire en conclut qu'elle n'inscrira pas cette question au conseil municipal. La mairie subventionne les associations mais ne fera pas de don direct.

- Madame le Maire informe le conseil que le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) a été voté hier en conseil communautaire et l'introduit dans le PLUI. Il correspond à toutes les mesures et les actions prévues sur le territoire pour la transition écologique : limiter le réchauffement climatique et les pollutions, créer de l'électricité ou des énergies au local...

↳ Visionnage d'une vidéo sur ce sujet.

Madame le Maire précise que cette vidéo présente globalement les grands axes, avec près d'une cinquantaine d'actions précises qui sont accompagnées par des partenaires ciblés (de la rénovation des maisons jusqu'au développement du réseau du transport collectif gratuit).

Le projet de construction d'une centrale photovoltaïque sur l'ancien site d'enfouissement de Mallouet est en cours. Le site est fermé mais pollué.

On tend vers l'enfouissement zéro. Aujourd'hui, on envoie en Mayenne ou à Cuves, mais les sites arrivent à saturation.

A partir de maintenant, il faut trouver les moyens d'incinérer et de faire de l'électricité, mais on est aux prémices de ce nouveau mode de traitement des déchets.

↳ Visionnage d'une deuxième vidéo sur le SCHEMA TOURISTIQUE, c'est-à-dire la ligne politique de l'office de tourisme (O.T.I.) (restaurant, village patrimoine, gestion des falaises sont concernés...).

Madame le Maire soulève que l'intérêt de cette politique est que le développement du tourisme peut être local, c'est-à-dire inviter les personnes à découvrir leur propre territoire ou les territoires avoisinants. Un autre accent est mis sur l'acceptabilité des zones ultra-sensible

(Chausey, Falaise de Champeaux...), avec la gestion des déchets, l'approvisionnement en eau potable...

- M. GODEFROY aimerait que Madame le Maire s'exprime sur « des bruits de couloir » d'une association entre Carolles et Champeaux.

Madame le Maire répond qu'effectivement, aux vœux de Carolles, Monsieur le Maire, Miloud Mansour, a évoqué qu'il fallait que l'on commence à aborder des questions de « travail ensemble et de rapprochement ». Il est vrai que par rapport au matériel, d'espace vert entre autres, au personnel.... Il serait judicieux de mutualiser, à voir sous quelle forme (conventions) et comment on pourrait fonctionner.

Et puis, il existe un certain nombre de sujets que chaque commune dans son coin ne pourra pas traiter toute seule (parce que trop petit aux yeux de l'Etat autrement), et notamment le parcours résidentiel des anciens. Il faut réfléchir à des solutions d'accueil pour nos anciens.

Mme GIARD dit qu'il existe déjà de nombreuses mutualisations avec Granville Terre et Mer.

M. LEGATHE répond qu'il a le sentiment que plus cela va et plus la communauté de communes se désengage de leur prise de compétences (broyage, site internet...).

- Madame le Maire finit en évoquant quelques points :

- Les tendances budgétaires de l'Etat s'annoncent dans un contexte un peu incertain. La mairie a reçu tardivement les intégrations des produits des impôts de 2024, le 26 décembre, alors qu'il nous avait été demandé de clôturer les comptes pour le 15 décembre auprès de la trésorerie...

Il n'y a trop peu de visibilité sur le maintien des subventions (lesquels seront maintenus et à quel pourcentage ?)

Par contre, ce qui est sûr, c'est qu'il va falloir faire des dossiers bien montés, avec beaucoup de « lobbyings », pour être bien placés.

- Pour le projet cœur de bourg, il y aura une restitution en réunion publique (la date n'est pas encore fixée).

- Rencontre avec la Banque des Territoires demain.

- On est en attente du retour de l'EPFN pour le rachat du Café de Village, ce qui aura forcément une incidence sur les investissements du projet cœur de bourg.

- Urgence sur le cimetière pour des questions de sécurité.

- L'objectif du village Patrimoine est d'avoir un tourisme moins ponctuel mais qui reste plus longtemps pour faire vivre le café, les chambres d'hôtes...

- Rendez-vous avec la Gendarmerie dans les jours à venir (pas de date encore).

La séance est levée à 22h48.

Secrétaire de séance
M. PORTAIS Serge



Conformément au Code Générale des
Collectivités Territoriales
Le Maire

Sophie JULIEN-FARGIS



