

Département de la Manche
Arrondissement de Saint-Lô
Canton de Condé-sur-Vire

Commune de SAINT-JEAN-D'ELLE

PROCES-VERBAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 8 du 20 NOVEMBRE 2023 à 18h30

L'an deux mille vingt-trois le vingt novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique, au nombre prescrit par la Loi, dans la salle annexe de la commune déléguée de Saint-Jean-des-Baisants sous la présidence de Marie-Pierre FAUVEL, Maire de la commune de Saint-Jean-d'Elle.

Présents : Marie-Pierre FAUVEL, Maurice LEPLATOIS, Muriel TILLARD, Elise DEBROISE GAUTIER, Jérôme LEBAS, , Bertrand LALOY, Hélène ALIX, Josette BRUNET, Stéphane COTIGNY, Marie-Hélène DESCHAMPS, Karina DRIEU, François EVRARD, Michel HERVIEU, Bernard HOUSSIN, Venceslas LECONTE, Marie-Claude MARIE, Isabelle MOUCHEL

Absents excusés : Rachel DE FLORES, (donne pouvoir à Marie-Pierre FAUVEL), Rachel LEBEHOT (donne pouvoir à Bernard HOUSSIN), Céline LECOUSTAY (donne pouvoir à Elise DEBROISE GAUTIER), Carole MARGUERITE (donne pouvoir à Maurice LEPLATOIS), Magali NORMAND (donne pouvoir à Jérôme LEBAS), Dominique PICQUENARD

Madame le Maire ouvre la séance à 18 h 30 et constate que le quorum est atteint.

Ordre du jour :

- Désignation du secrétaire de séance
- Approbation du procès-verbal du conseil du 17 octobre 2023
- 1- Local crédit Agricole et distributeur automatique de billets
- 2- Logement communal – expulsion d'un locataire
- 3- Décision modificative n°2
- Informations et questions diverses

Elise DEBROISE-GAUTIER est désignée secrétaire de séance.

En préambule, Madame le Maire souhaite rappeler certaines règles pour le bon fonctionnement du conseil municipal. Le public n'est pas autorisé à prendre la parole. Les prises de parole des conseillers municipaux devront être demandées en levant la main.

Trois questions diverses ont été adressées dans les délais, une réponse y sera apportée en fin de réunion.

Approbation du procès-verbal du dernier conseil municipal

Bernard HOUSSIN souhaite faire d'observations sur ce qui a été écrit concernant le PLUi. Madame le Maire indique qu'il n'y a pas lieu de rouvrir le débat. La réponse à la question posée par écrit concernant le PLUi sera apportée en fin de séance, comme indiqué en préambule. Dans tous les cas, la commune ayant délibéré sur le projet de PLUi, les remarques devront se faire à l'occasion de l'enquête publique.

La mise en page du PV sera partiellement revue afin d'éviter une confusion.

Le procès-verbal est approuvé par 20 voix pour et 2 contre.

1 - Local Crédit Agricole Normandie et distributeur automatique de billets

Madame le Maire présente le projet de protocole proposé par le Crédit Agricole Normandie (Caen) pour le maintien du distributeur automatique de billets (DAB).

La réalisation du Projet repose sur les conditions suivantes :

- Cession par le Crédit Agricole Normandie à la Mairie de la pleine propriété du bien immobilier situé 1 Place de la salle des fêtes à Saint Jean d'Elle moyennant le prix d'un euro symbolique, les frais de Notaire étant à la charge de la Mairie.
- Mise à disposition par la Mairie, au profit du Crédit Agricole Normandie, à titre gratuit, pendant dix ans à compter de la cession du Bien immobilier, d'un emplacement au sein de ce Bien immobilier utilisé à titre de local technique pour le Distributeur Automatique de Billets, appelé Enceinte Technique Sécurisée (ETS). La Mairie conservera l'usage de tout le Bien immobilier, à l'exception de l'ETS.
- Réalisation par le Crédit Agricole Normandie des travaux nécessaires à la séparation de l'ETS du reste du Bien immobilier, pour un montant estimé de 64 380 € TTC, soit 53 650 € HT et refacturation de l'intégralité de la somme définitive à la Mairie sur présentation des justificatifs.
- Installation par le Crédit Agricole Normandie, sur l'une des parois de l'ETS, d'un Distributeur Automatique de Billets de banque (DAB) neuf et exploitation de ce DAB.
- Concernant le fonctionnement du DAB, il est calculé un montant annuel de « Recette nette » ou de « Dépense nette ».
 - o Si, pour une année donnée, une Recette nette est générée par le fonctionnement du DAB, alors son montant sera versé par le Crédit Agricole Normandie à la Mairie.
 - o Si, pour une année donnée, une Dépense nette est générée par le fonctionnement du DAB, alors son montant sera versé par la Mairie au Crédit Agricole Normandie.

Le Crédit Agricole Normandie communiquera à la Mairie, au plus tard le 31 mars de chaque année, le détail de la Recette nette ou de la Dépense nette relative à l'année N-1 du DAB.

Bernard HOUSSIN trouve dommage qu'on ne puisse pas faire de dépôt. Madame le Maire indique que malheureusement cela ne sera toujours pas possible. La convention étant signée pour 10 ans, Madame le Maire indique qu'une nouvelle convention sera nécessaire à son échéance. Elle précise également que le montant des recettes de fonctionnement correspond aux retraits des personnes non clientes du Crédit Agricole, à hauteur de 1,06 € par retrait. Michel HERVIEU demande quel est le nombre de ces retraits. Celui-ci est de 7000 à 8000 par an. Un excédent de 600 € était réalisé sur la période COVID, celui-ci devrait à présent être supérieur. Madame le Maire indique au conseil qu'un travail est effectué afin de prévoir l'installation d'un commerce en place dans le local, par le biais d'une location. Quelques travaux seront nécessaires, notamment afin d'avoir une vitrine. Bernard HOUSSIN demande si le DAB sera situé au même

endroit. Madame le Maire précise qu'il sera déplacé sur le côté. Elise DEBROISE-GAUTIER pense que le DAB est un service très important pour les commerçants locaux. Bernard HOUSSIN demande si d'autres organismes avaient été contactés pour la reprise du DAB. Madame le Maire répond que d'autres pistes avaient été étudiées, mais sans succès ou avec un coût plus élevé pour la collectivité. François EVRARD présume qu'un travail important de négociation a été réalisé pour en arriver à cette proposition.

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité

- Autorise Madame le Maire à signer le protocole avec le Crédit Agricole Normandie selon les conditions présentées ci-dessus,
- Autorise Madame le Maire à signer toutes pièces nécessaires à la réalisation du projet, notamment l'acte notarié de cession du bien immobilier à l'euro symbolique, le prêt à usage (commodat) pour la mise à disposition de l'ETS et le contrat d'implantation et d'exploitation du DAB.

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget communal.

Vote :		Pour : 22	Contre : 0	Abstentions : 0
---------------	--	------------------	-------------------	------------------------

2 - Logement communal – Expulsion d'un locataire

Un bail de location a été signé le 23/12/2016 avec une prise d'effet au 01/01/2017 pour le logement situé 6 impasse des bouleaux à Saint-Jean-des-Baisants.

Depuis février 2022, le paiement des loyers n'est plus assuré en intégralité par le locataire, avec une aggravation depuis février 2023. De nombreuses démarches ont été effectuées (convocation, relances, proposition d'un échéancier,...) mais la dette continue de s'accroître, atteignant aujourd'hui la somme de 4 807,25 €.

Madame le Maire propose, au vu de la situation, d'expulser le locataire.

Suite à la sommation du commandement de payer avec huissier, il est nécessaire à présent de faire une assignation au tribunal pour demande d'expulsion.

Isabelle MOUCHEL apporte des éléments complémentaires concernant toutes les démarches entreprises, en relation avec les assistantes sociales. Marie-Claude MARIE et Bernard HOUSSIN demandent si le locataire aura une solution à l'issue de la procédure d'expulsion. Au vu des éléments en notre connaissance, la solution d'un hébergement dans le cadre familial semblerait la plus probable.

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité,

Autorise Madame le Maire à engager la procédure d'expulsion, par assignation devant le tribunal.

Vote :		Pour : 22	Contre : 0	Abstentions : 0
---------------	--	------------------	-------------------	------------------------

3 - Décision modificative n°2

Afin de pouvoir régulariser une opération d'amortissements (Effacement de réseaux Orange en 2016), le conseil municipal approuve, à l'unanimité, la modification budgétaire suivante.

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Dépenses		Recettes	
Article / chapitre	Montant	Article / chapitre	Montant
681 – 042 Dotation aux amortissements – Opération d'ordre	+12 438,53		
023 (virement à la section d'investissement)	-12 438,53		

SECTION D'INVESTISSEMENT

Dépenses		Recettes	
Article / chapitre	Montant	Article / chapitre	Montant
		2804182 – 040 (Amortissements immobilisations - Bâtiments et installations - organismes publics divers)	+12 438,53
		021 (Virement de la section de fonctionnement)	-12 438,53

Vote :		Pour : 22	Contre : 0	Abstentions : 0
---------------	--	------------------	-------------------	------------------------

Informations diverses

Madame le Maire apporte des informations concernant les projets en cours.

Equipement sportif de proximité

La réunion de lancement des études de maîtrise d'œuvre a eu lieu le 9 novembre. Des retouches ont été apportées à la programmation telle qu'elle était prévue par D2X. Celles-ci vont dans le sens de réductions des coûts.

Ateliers

Le PC va être délivré très rapidement en attente de l'avis du SDIS. En parallèle le règlement de la ZA va être révisé par Saint-Lô Agglo de manière concertée, ce qui permettra d'être moins bloquant sur certains points. Maurice LEPLATOIS apporte quelques précisions. Un point concerne notamment les hydrocarbures. Les modifications seront principalement utiles pour les prochains permis de construire demandés sur la zone.

L'Architecte, M. GUMIAUX, a préparé le marché de travaux (15 lots), qui après retouches et validation va pouvoir être lancé très rapidement.

Salle de conseil et de mariages

Nous venons d'obtenir une subvention au titre des Fonds verts de 50 %, soit 52 000 €. Le dossier DETR sera déposé au titre de 2024 ; 30 % seront demandés. Le Permis de construire a été déposé ce jour même.

Aire de jeux

La subvention du département a été votée (40 000 €, soit 40 %). Elle vient compléter la subvention de Saint-Lô Agglo déjà notifiée.

L'aménagement a pris un peu de retard du fait des travaux d'aménagement de l'ombrière menés par Saint-Lô Agglo. Maurice LEPLATOIS précise que les panneaux solaires sont à présent posés. Il ne reste plus que trois tables à installer, ce qui devrait être fait dans la semaine. La pelouse sera réalisée ultérieurement.

Habitat inclusif

Nous allons répondre à un appel à projet du département afin de s'inscrire dans la démarche d'habitat inclusif. Nous avons rencontré la semaine dernière Madame Soizic GUILHARD de Manche-Habitat afin d'avancer sur ce projet en partenariat. Une rencontre avait également eu lieu sur ce sujet avec M. Ugo PARIS, Directeur adjoint Actions sociales au département.

Aménagement Autour Des Logements Manche Habitat

Dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement des abords des logements Manche-Habitat, nous avons rencontré Lise PELLERIN et Mme RICHARD, de SAINT-LÔ AGGLO. Un travail sur la stratégie foncière avait identifié notre site. L'idée est de passer de la réflexion à une phase opérationnelle de projet. Saint-Lô Agglo peut nous aider dans le recrutement d'une AMO (assistance à Maîtrise d'Ouvrage) et son financement, et également nous apporter de précieux conseils. D'autre part, nous sommes actuellement dans l'attente d'une réponse concernant notre demande auprès de la Préfecture pour une aide à l'ingénierie dans le cadre de « Villages d'Avenir ».

Bernard HOUSSIN intervient. Il regrette que le remplacement du Monument aux morts de Rouxville n'ait pas été présenté au conseil municipal pour approbation. Marie-Pierre FAUVEL rappelle que cette opération avait été approuvée dans le cadre du vote du budget, tout comme la pose de portails pour le cimetière de Notre-Dame-d'Elle par exemple. Pour Bernard HOUSSIN, chaque projet devrait être présenté en conseil. Luc BARATHIEU indique que cela dépend de l'importance des projets en termes de budget.

Bernard HOUSSIN souhaite également faire part au conseil d'un souci au niveau de la salle culturelle le Virage à Précorbin. Jérôme LEBAS indique que c'est plutôt à lui d'en parler. Des locataires ont loué la salle en semaine pour une fête et l'on rendu dans un triste état. Malgré une journée de ménage par les locataires, complétée par le passage d'un agent communal, un nettoyage de fond apparaît nécessaire. Elise DEBROISE-GAUTIER indique que des marques de cigarettes apparaissent sur le parquet. Les dégâts les plus graves concernent les rideaux ; ceux-ci sont tâchés et déchirés ; ils avaient été démontés pour faire des stands en les agrafant sur des tables. Jérôme LEBAS indique avoir rendu le chèque de caution, sous une certaine pression et avant d'avoir constaté les dégradations les plus importantes, celles-ci ayant été masquées. Des photos ont été adressées ce jour à notre assureur. Karina DRIEU pense qu'il serait souhaitable que le paiement, tout comme le chèque de caution, soit fait en mairie. Madame le Maire propose que le règlement intérieur puisse être revu pour éviter que cela se reproduise, en prescrivant

éventuellement les fêtes en semaine. Le conseil donne un avis de principe favorable. La salle devra être nettoyée à fond avant la prochaine location, le 8 décembre.

Madame le Maire donne la parole à Maurice LEPLATOIS. Celui-ci fait part du problème de chauffage (géothermie) à l'école. La pompe avait déjà été réparée deux fois, mais le problème est aujourd'hui plus grave. En attendant le remplacement, un nettoyage de la pompe est apparu nécessaire (du fait de l'eau très ferreuse). Une pompe provisoire a été installée, avec branchement sur le réseau eau potable (très consommateur). Cela fonctionne à présent avec une pompe de remplacement. Le devis pour le remplacement de la pompe s'élève à 5 400 €, auquel il convient d'ajouter un relevage. Nous attendons le nettoyage de la pompe actuelle pour prendre une décision. Celle-ci a 10 ans de service. Madame le Maire pense qu'il serait judicieux de revoir le contrat de maintenance car celui-ci ne prévoit aucun relèvement. Elise DEBROISE-GAUTIER pense que l'entreprise devrait faire un effort. Karina DRIEU demande quelle a été la consommation d'eau. Maurice LEPLATOIS répond que celle-ci a été de l'ordre de 200 m³ sur 5 jours.

Madame le Maire donne la parole à Hélène ALIX pour une présentation des travaux du groupe de travail « Illuminations ». Les 1ers sapins sont déjà posés. Au total, nous avons 7 grands sapins (3 m) et 64 plus petits. Ils seront décorés avec des nœuds rouges et or. Le groupe de travail a également conçu des décors en palettes recyclés, dans l'objectif de rendre le bourg de Saint-Jeandebaisants encore plus attractif ; 6 sapins en palette peints, 2 cerfs, 1 étoile géante, 15 petits pères noëls,... Deux scénettes (non illuminées) seront en outre posées. Le dernier atelier aura lieu le 21 novembre, suivi de la finalisation samedi 25 novembre, où tout le monde est invité à participer en se joignant aux bénévoles, selon les disponibilités horaires de chacun. La journée commencera à partir de 9 h. Une conférence de presse aura lieu à midi et sera suivie d'un repas partagé. Il est prévu de terminer le travail en début d'après-midi.

Questions Diverses

Il est apporté réponse aux questions adressées par M. Bernard HOUSSIN.

1. *Pouvez-vous valider ou non le document, que j'ai diffusé suite à la dernière réunion de conseil municipal, sur les parcelles situées en zone AUh du PLUi. Les parcelles contestées sur Rouxville et Notre Dame d'Elle ne sont pas des dents creuses sinon elles seraient en Uc1.*

Le projet de PLUi a été approuvé lors du conseil municipal du 14 septembre. Il n'y a pas lieu de réouvrir à nouveau le débat. Pour toutes remarques, nous vous invitons à les formuler à l'occasion de l'enquête publique, qui pour rappel aura lieu du 8 janvier au 4 mars 2024.

Bernard HOUSSIN intervient, il n'est pas d'accord avec le terme de « dents creuses » utilisé par Maurice LEPLATOIS concernant des parcelles ouvertes à l'urbanisation sur Notre-Dame-d'Elle et Rouxville. Pour lui il n'y a pas eu de véritable débat en conseil municipal, ni de synthèse. Madame le Maire indique que le débat a bien eu lieu et rappelle la présentation très complète faite par Maurice LEPLATOIS lors du conseil du 14 septembre. Elle tient également à préciser qu'elle ne faisait pas partie du groupe de travail PLUi et n'a en aucun cas influencé le zonage, contrairement à ce que M. HOUSSIN laisse entendre dans son mail adressé aux conseillers.

Concernant le zonage sur Notre-Dame-d'Elle, Elise DEBROISE-GAUTIER précise avoir fait des propositions en fonction des critères fixés dans le cadre du PLUi. Elle estime que les parcelles ouvertes à l'urbanisation ne seront pas forcément toutes construites. Cependant un nombre non négligeable de personnes souhaitent construire en dehors du bourg central, il est donc important

de leur offrir cette possibilité. Elle invite Bernard HOUSSIN à argumenter son point de vue à l'occasion de à l'occasion de l'enquête publique.

Pour Bernard HOUSSIN, Maurice LEPLATOIS, Marie-Pierre FAUVEL et Elise DEBROISE-GAUTIER ont pris les décisions. Madame le Maire indique que cela n'est pas le cas, en rappelant que le PLUi est élaboré au niveau communautaire.

Pour Madame le Maire il est important d'offrir cette complémentarité entre le bourg-centre et les autres bourgs. De jeunes couples souhaitent s'installer en campagne, ce qui favorise les services de la commune, et notamment l'école.

2. *Pouvez-vous nous préciser le taux de TVA qui sera appliqué au prix de vente HT des parcelles du lotissement Bellevue. Quel sera le type de TVA appliqué (TVA sur le HT, TVA à la marge...)?*

La TVA sur marge était jusqu'à encore récemment parfois appliqué sur les lotissements. Après vérification, cela n'apparaît aujourd'hui plus possible du fait d'un arrêt du Conseil d'Etat en date du 18/04/2023. En conséquence la TVA appliquée sur le montant H.T du prix de vente sera logiquement de 20%.

3. *Que devient l'acte notarié pour le legs fait à la commune par Madame LETEMPLIER ?*

Comme il a été indiqué par mail le lendemain du conseil du 17 octobre, ainsi que dans le PV, la délibération n'a pas été rendue exécutoire du fait de son illégalité. En effet, aucune condition d'acceptation du legs ne peut être posée.

La délibération est par conséquence reportée à un prochain conseil. Nous attendons encore des éléments avant de soumettre à nouveau la question au vote.

Madame le Maire lève à séance à 20 h 11.

Le Maire ou son représentant	Signature	Le Secrétaire	Signature
Marie-Pierre FAUVEL		Elise DEBROISE-GAUTIER	