

COMMUNE DE CHAMPEAUX

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU MERCREDI 19 JUIN 2024

Le Conseil Municipal de la Commune de CHAMPEAUX s'est réuni le dix-neuf juin deux mille vingt-quatre à la Mairie, à dix-huit heures trente minutes, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Yves LAGÜES-BAGET, Maire.

PRÉSENTS : MM. LAGÜES-BAGET, HUBERT, VINCENT, MME PROUVIER, M. HOLVOET, MMES PRUD'HOMME, DEWANCKER, M. FOURNIER, MMES BILLAULT et PASTOR.

ABSENT EXCUSÉ ET REPRÉSENTÉ : M. NORIS a donné pouvoir à Mme PASTOR.

ABSENTES : MMES ADAMSKI et PITKIAYE.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. HUBERT.

1 - APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU 21 MAI 2024

Aucune remarque n'étant relevée, il est procédé à l'émargement du compte-rendu.

2 – PROPOSITION D'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER SIS 2 PLACE DU MARCHÉ À CHAMPEAUX

Monsieur le Maire prend la parole afin d'expliquer les raisons qui poussent à proposer l'acquisition d'un bien immobilier en vue de le louer.

En effet, si l'on regarde le compte administratif 2023, on constate un résultat positif de 60 k€ (écart entre recettes réelles et dépenses réelles).

Ce résultat est très fragile car il dépend :

✓ D'une part de recettes fluctuantes et plutôt orientées à la baisse (dotations de l'État : 50 K€, redevance des mines 40 K€, Taxe des droits de mutation 65 K€).

À noter que :

- L'État a déjà réduit les dotations,
- La redevance des mines va baisser à l'avenir du fait des informations reçues sur la baisse de rendement et la fin de l'exploitation prévue en 2035,
- La taxe sur les droits de mutation est dépendante du marché immobilier actuellement en berne.

✓ Et d'autre part, d'une augmentation des dépenses liées à l'inflation constatée depuis 2 ans malgré les efforts entrepris pour contenir ces dépenses (réduction durée éclairage public, rénovation bâtiments, révision de certains contrats, ...).

Fort de ce constat, il est donc primordial de se prémunir de la contraction prévisible de notre résultat.

Si l'on regarde nos excédents, on constate à fin 2023, un montant de 920 K€ sur le fonctionnement et de 120 K€ sur l'investissement. Pour mémoire cet excédent est pour grande partie (620 K€) issu du don d'un campélien à la commune.

Nous avons alors étudié différentes solutions afin de répondre à cette problématique de contraction du résultat et aussi éviter la dépréciation de l'actif du fait des niveaux d'inflation actuels.

Une solution consisterait à augmenter les taux d'imposition. Ce n'est pas une volonté du Conseil Municipal dans un contexte difficile pour les ménages. D'autre part, avec la suppression de la taxe d'habitation, seul le levier de la taxe sur le foncier pourrait être activé. Ceci pour un montant global relativement « faible » de par l'assiette réduite.

Une autre solution consisterait à placer cet excédent. Cependant, ces opérations sont très encadrées pour les collectivités et nécessitent un blocage des fonds avec des rendements relativement faibles.

D'autre part, le placement financier doit intégrer le fait qu'il est nécessaire de conserver un niveau de trésorerie suffisant pour régler les entreprises en attendant les versements des subventions ; ces montants pouvant atteindre plusieurs centaines de milliers d'euros lorsque les chantiers se chevauchent (exemple : Collégiale et rénovation école).

Par conséquent la mobilisation de notre actif pour un investissement devra rester limitée.

Nous constatons que les investissements immobiliers locatifs réalisés précédemment apportent des recettes pérennes au budget de fonctionnement avec une rentabilité bien supérieure à un placement. Ces investissements permettent également la valorisation du capital et permettent d'élargir l'offre de location sur la commune.

Autre avantage pour la commune, les frais de notaire sont réduits.

Enfin, la procédure d'acquisition pour des biens inférieurs à 180 K€ est réduite et permet de respecter des délais compatibles avec les attentes du marché en termes de réactivité.

Par conséquent, nous nous sommes attachés à une veille sur le marché immobilier de CHAMPEAUX pour ce type de biens. Il en ressort que récemment une maison a été mise en vente au prix de 190 K€ en agence, sans exclusivité.

Après négociation avec le propriétaire, il s'avère qu'une proposition au prix de 178 K€ serait acceptée.

Monsieur le Maire présente le bien suivant avec photos à l'appui :

Une maison sise 2 place du Marché, cadastrée section C n° 860, dans une cour commune en copropriété, d'une surface d'environ 70 m², disposant de 3 pièces, dont 2 chambres et 2 salles de bain, chauffage électrique, diagnostic de performance énergétique : D, sans travaux, disponible immédiatement à la location.

Après quelques échanges et réponses aux questions, le Conseil Municipal adopte, à l'unanimité, l'acquisition de ce bien.

3 – RÉSULTATS DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE DE L'ÉCOLE MATERNELLE DE CHAMPEAUX

Monsieur le Maire présente l'audit énergétique qui a été réalisé à l'école maternelle.

Dans un premier temps, Monsieur le Maire rappelle que cet audit fait suite au projet de la maison de santé. Ce projet est porté par la Société d'Économie Mixte Ile de France (SEM IDF). Dans le cadre de ses missions, la SEM a sollicité une de ses filiales pour réaliser un audit énergétique des locaux identifiés dans le projet. Nous avons profité de cet audit pour y inclure l'école maternelle ; le coût global de l'opération étant financé à hauteur de 70% sur un montant de 8050 € soit 2415 € de reste à charge de la commune.

Le but de cet audit était donc d'identifier les pistes de solutions pour améliorer les faiblesses thermiques du bâtiment (chaud l'été, froid l'hiver).

Le rapport reçu est très complet et détaillé.

En synthèse, il s'avère que le bâtiment construit en 1998 a été réalisé en respectant la norme RT2000. Le constat montre peu de déperditions au niveau des murs. Le point faible porte sur l'absence de ventilation et les installations de chauffage.

Les améliorations possibles seraient la pose de volets roulants aux fenêtres et un système d'occultation sur la verrière. Ceci permettrait un gain d'environ -4° en été.

La législation en matière de qualité de l'air intérieur ayant évolué l'audit propose également différentes solutions qui permettrait d'atteindre le seuil requis.

Ces solutions sont principalement axées sur la création de points d'aspiration et d'un système de chauffage rénové presque en totalité. Un chiffrage a été établi et le montant des travaux est évalué entre 120 K€ et 250 K€ en fonction de l'option choisie. Ces travaux pourraient certainement faire l'objet d'un contrat rural aidé à hauteur de 70%. Ce sujet sera porté par le RPI après discussion au sein du Comité Syndical qui réunit les 3 communes.

4 - COMPLÉMENT DE SUBVENTION POUR LE CCAS

Madame PROUVIER, Vice-Présidente du CCAS, rappelle les différentes actions menées par le CCAS et notamment l'évolution des barèmes d'accès aux prestations comme l'allocation scolaire ou le forfait solidarité énergie. Cela a pour incidence une consommation budgétaire un peu plus forte que celle prévue et le CCAS sollicite la commune pour une aide supplémentaire de 2 000 €.

Adoptée à l'unanimité.

5 - QUESTIONS DIVERSES

Point sur les travaux de la Collégiale

Monsieur le Maire informe l'assemblée que les travaux de la Collégiale se poursuivent et qu'il va être procédé bientôt au nettoyage des gouttières.

Point sur les travaux de l'école élémentaire

Concernant les travaux de rénovation énergétique de l'école, des discussions sont toujours en cours avec les entreprises afin de rentrer dans l'estimation car actuellement les offres sont largement supérieures à l'estimation. Des réponses sont attendues fin juin afin de prendre une décision sur la poursuite du projet. Ceci est un délai maximum au regard des incidences importantes sur l'organisation de l'année scolaire prochaine.

***Plus aucune question n'étant soulevée, la séance est levée à 19h50
Et la parole est donnée au public.***

- Monsieur CHÉCHIN demande si le projet de maison de santé est abandonné comme cela a été écrit dans la République de Seine et Marne.

Monsieur le Maire rassure l'assemblée que le projet est toujours d'actualité et que le journaliste a sorti un papier erroné pour lequel Monsieur le Maire n'a pas manqué de réagir auprès du journal. Le projet porté par la SEM a certes subi quelques retards mais continue d'avancer.