

PROCES VERBAL - CONSEIL MUNICIPAL – Mardi 9 septembre 2025

L'an 2025 et le 9 septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de Saint-Lubin-des-Joncherets, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en salle de conseil, sous la présidence de Pascal ARTECHEA, Maire.

Présents :			
Pascal ARTECHEA	Jocelyne JOUCQUE	Bruno FARINA	Hervé VILLATTE
Stéphanie PATRIX PICARD	Françoise LEMAÎTRE	Bruno BELHOMME	Sébastien JACOB
Cécile RENOULT	Sébastien CÔME	Pascale FINK	Philippe GANDON
Frédéric GODEFROY	Kamel MIKKICHE	Charlène SAUVÉ	Anne-Marie BERTRAND
Gérard SOURISSEAU	Jean Luc VASSARD		
Lesquels forment la majorité des membres en exercices et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-7 du Code Général des Collectivités Territoriales ;			
Absent(s) ayant donné procuration :			
Hélène CHABOCHE Au profit de Jocelyne JOUCQUE	Aurélien ALVES DE MAGALHAES Au profit de Sébastien JACOB		
Absent(s) Excusé(s) :	Dominique CHAMBONNIERE Marie-Thérèse LABOUESSE Jean Pierre LEROY Myriam NOUNI Anthony ORLANDI	Absent(s) :	

Monsieur le Maire vérifie et constate que le quorum est atteint.

La séance est ouverte à 20H05.

- ➔ Monsieur le Maire sollicite un candidat pour assurer le secrétariat de séance.
- ➔ Madame Charlène Sauvée est candidate

Monsieur le Maire propose au vote la candidature de Madame Charlène Sauvée.

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	20	Abstention(s)	
Votant(s)	18	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	20

[Modification de l'ordre du jour](#)

Monsieur le Maire donne lecture de l'ordre du jour :

Délibérations :

- Lecture et approbation du dernier procès-verbal (Conseil municipal du 17 juin 2025)
- Programme local de l'habitat intercommunal
- Conventions animations PACT 2026
- Souscription d'un emprunt comme prévu au BP 2025
- Augmentation des parts de la SADEL et avenir des parts Lubinoise auprès de l'organisme
- Choix du montant du loyer de l'ergothérapeute
- Choix du montant financier des attributions par la commune (fleurs, médailles, cadeaux, départ en retraite...)
- Point d'étape et bilan du reste à charge financier pour le CLSH
- Subvention 2025 pour les associations
- Avenant au règlement de cantine
- Avenant au règlement du cimetière

Questions diverses

- Candidature pour l'installation d'une kinésiologue
- Avenir du cabinet médical

Monsieur le Maire rappelle que la période pré-électorale a débuté en septembre. Aussi, les questions des conseillers municipaux doivent lui parvenir par écrit. S'il y a des questions ou suggestions particulières, Monsieur le Maire invite ses conseillers à venir le rencontrer afin d'en échanger. Un autre conseil municipal aura lieu vraisemblablement fin septembre ce qui sera l'occasion d'évoquer les questions posées par les conseillers.

Monsieur le Maire propose les modifications suivantes :

- Programme d'octobre rose présenté par Françoise Lemaître et Anne-Marie Bertrand
- Subventions aux associations

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	20	Abstention(s)	
Votant(s)	18	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	20

Lecture et approbation du procès-verbal du dernier Conseil Municipal

Monsieur le Maire expose :

Le procès-verbal du 17 juin 2025 a été envoyé aux membres du Conseil municipal par mail. Monsieur le Maire sollicite l'assemblée afin de savoir s'il y a des observations.

Monsieur Bruno Belhomme demande à prendre la parole concernant ce procès-verbal qui est important et que les conseillers n'auraient peut-être pas reçu s'il ne l'avait pas réclamé.

« Il n'y a pas de délai légal concernant la transmission du procès-verbal aux membres du Conseil municipal, mais à soumettre à approbation lors de la séance suivante. Une pratique consiste à le transmettre aux conseillers municipaux quelques jours avant la séance suivante (souvent 5 à 8 jours), pour que les élus puissent au minimum le lire, avant le vote.

Sachant que pour un compte-rendu efficace, la relecture devrait idéalement se faire dans les 24 à 48 heures, mais surtout pas des mois après.

Cela permet de le relire avec un regard frais et de repérer les éventuelles erreurs ou incohérences qui pourraient ne pas avoir été visibles immédiatement après l'écriture.

Plus tôt c'est fait, mieux c'est, surtout pour éviter des oublis ou des erreurs de compréhension.

Ma demande n'a jamais été prise en compte, suscitée d'intérêt et, à l'approche de la fin du mandat, je commence à penser que cela n'a jamais été qu'un vœu pieu.

En revanche, les délibérations votées lors du Conseil municipal doivent être transmises à la Préfecture dans un délai très précis : 5 jours à compter de la date de la séance du Conseil municipal (article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales – CGCT)

Ces délibérations sont ensuite soumises au contrôle de légalité du préfet, qui dispose d'un délai de 2 mois pour les contester.

Monsieur le Maire : les délibérations votées sont-elles transmises dans le délai légal à la Préfecture ?

Monsieur le Maire répond par l'affirmative et ajoute que Monsieur Belhomme peut vérifier tout simplement en consultant le registre des délibérations tamponnées par la Préfecture. Monsieur Lantz les saisit et les envoie très rapidement.

Monsieur Bruno Belhomme a lu le procès-verbal et le délai étant, ne se souvenait pas de tout ce qui s'était dit.

Monsieur le Maire ajoute qu'il existe une différence phénoménale entre ce que l'on doit faire et ce que l'on peut faire, et ceci dans tous les domaines. Par ailleurs, tous les enregistrements sont archivés et disponibles à l'écoute. Il demande s'il y a d'autres remarques particulières et propose de passer au vote.

Monsieur le Maire soumet l'approbation du procès-verbal.

→ Après en avoir délibéré par ;

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	20	Abstention(s)	
Votant(s)	18	Vote(s) Contre	0	Exprimé(s)	20

Le Conseil municipal :

→ **Approuve**, le procès-verbal de la séance du 17 juin 2025.

Programme Local de l'Habitat intercommunal

Monsieur le Maire rappelle que les conseillers ont reçu l'argumentaire à destination des communes contenant le détail des actions du Programme Local de l'Habitat Intercommunal. Cela suit le schéma d'orientation du territoire. Pour que les stratégies soient cohérentes il est nécessaire d'avoir un schéma. Il donne la parole à Monsieur Gérard Sourisseau.

Monsieur Gérard Sourisseau explique que le PLHi produit cet été est un document cadre classique de territoire (à l'instar du SCOT par exemple) qui détermine le cadre général dans lequel s'inscrivent les différents documents communaux. Le PLHi est le document que l'on contractualise en tant que territoire avec l'Etat pour ce qui concerne la construction de tous logements confondus, privés ou sociaux. Un diagnostic de territoire a été réalisé pour bien connaître les spécificités et les besoins du territoire. Ce document est valable 6 à 10 ans et revisité à mi-mandat. Le PLHi qui vient d'être préparé a fait l'objet de nombreuses réunions des communes du secteur sur plusieurs mois (plus d'un an et demi) et il a été défini un système d'enveloppes par zone territoriale. 1^{er} constat : le schéma précédant prévoyait la construction de 800 logements sur le territoire du Pays drouais, or il n'y en a eu que 350 dans la durée du mandat (ce qui représente une cinquantaine de nouveaux logements pour une commune comme St Lubin). L'Etat demande d'être plus prêt de la réalité, 600 à 700 logements, ce qui correspond plus à ce qu'il sera possible de faire. Ces droits à construire sont donnés par zone (par exemple : Vallée d'Avre, Plateau de Brézolles, Châteauneuf, etc...) avec une typologie du logement entre le locatif, le collectif, l'individuel, l'accès à la propriété et le logement social. L'Etat est très attentif à ce que soit inscrit la fonction logement social dans l'enceinte des communes. Il n'y a pas de soucis majeurs sur le secteur car St Lubin, St Rémy et Nonancourt ont déjà leur quota de logements sociaux. Dreux est la seule commune qui a rempli les objectifs assignés par l'Etat. Les autres communes ont construit mais dans une moindre mesure.

Monsieur le Maire ajoute qu'il y a peut-être un phénomène de gestion des habitats créés car les communes sont confrontées à des problèmes qui n'existaient pas il y a 20 ans. Concentrer de l'habitat est bien jusqu'à une certaine limite qui fluctue à la baisse (y compris sur St Lubin). Des quartiers qui étaient calmes jusqu'à présent sont aujourd'hui plus que perturbés et cela fait peur et met un frein à la création de logements.

Monsieur Gérard Sourisseau admet cela. Ceci dit le renouvellement de population n'existe pas. Le premier phénomène est que le territoire perd de la population (même si le territoire drouais est celui qui en perd le moins en Eure-et-Loir). Le deuxième phénomène est que la population est vieillissante (même si le territoire drouais possède la population la plus jeune du département). Le troisième phénomène est la décohabitation, c'est-à-dire le nombre de personne par logement, qui a largement chuté. Il n'y a presque plus de familles ce qui entraîne la fermeture des classes tous les ans. Tout cela est un profond bouleversement et le logement est aujourd'hui un parcours différent. Il n'y a plus l'engouement pour les lotissements, le collectif ou le social. La population veut des collectifs de plain-pied, autrement dit des maisons jumelées ou comme cela existe aux Ravigneaux. Ce PLHi permettra aux prochains élus de porter leurs projets sans difficulté et sans contrainte.

Monsieur Kamel Mikkiche souhaite en savoir davantage sur les zones de St Lubin qui sont devenues plus « chaudes » qu'avant.

Monsieur le Maire précise qu'il y avait des quartiers calmes qui deviennent des quartiers perturbés. Les Landes de l'Eglise par exemple qui était un quartier calme commence à avoir des problèmes. Ce n'est pas un problème lubinois mais un problème de société.

Monsieur Kamel Mikkiche aborde ce sujet car la commune a fait installer des caméras et que cette action avait de fortes chances de délocaliser les points de deal.

Monsieur le Maire répond que ça le fait. Malheureusement il y a des points un peu partout.

Monsieur Sébastien Côme ajoute que ce point de deal aux Landes de l'Eglise existe depuis 10 ans et qu'il grossit.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve le PLHi.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

Convention animations PACT 2026

Madame Jocelyne Joucque rappelle que c'est une convention qui est signée tous les ans et qui concerne l'organisation des manifestations culturelles sur Nonancourt et St Lubin dans le cadre du PACT. En 2025-2026 il y aura 3 spectacles pour les écoles des deux communes. La participation financière pour Nonancourt s'élève à 35% au prorata du nombre d'élèves.

Monsieur le Maire ajoute que cette convention annuelle diminue en subvention chaque année. Le choix des spectacles était beaucoup plus libre il y a encore deux ou trois ans mais ils ont désormais des troupes bien ciblées et un éventail de spectacles qui fait partie de ce cadre-là. Si la commune souhaite autre chose, elle n'est pas aidée.

Monsieur le Maire demande s'il y a des questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve la convention animations PACT 2026.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

Souscription d'un emprunt

Monsieur le Maire rappelle que, dans le cadre des investissements, un emprunt de 400 000€ avait été inscrit au budget 2025. Trois banques ont fait des offres de prêt portant sur 20 ou 25 ans.

Il rappelle que la capacité de la commune à emprunter existe mais que c'est la nécessité absolue et immédiate qui justifie l'emprunt. Ces 400 000€ concernent le commencement du programme Bourg Centre. Il est important de le démarrer maintenant car les subventions risquent de disparaître.

Monsieur Bruno Belhomme dit que Monsieur le Maire alimente le débat. Un emprunt de 400 000€ n'est pas une somme importante pour une commune comme St Lubin. En revanche il y a deux clés lorsque l'on demande un emprunt et il serait bien de les présenter : le taux d'endettement et la capacité d'autofinancement. Ces deux indicateurs sont essentiels pour évaluer la viabilité financière d'une commune à court et moyen terme.

1. Impact sur le taux d'endettement

Le taux d'endettement est un indicateur clé qui mesure l'importance de la dette par rapport aux ressources de la collectivité. Il permet de déterminer dans quelle mesure la commune est capable de rembourser sa dette en fonction de ses recettes.

Ce taux est calculé en rapportant la dette totale de la collectivité à ses ressources courantes, généralement la capacité d'autofinancement ou les recettes réelles de fonctionnement.

- Lorsqu'une commune souscrit un emprunt, la dette augmente, ce qui a pour effet d'accroître le taux d'endettement. En l'absence d'une augmentation des recettes ou d'économies, cette hausse du taux d'endettement peut rendre la commune plus vulnérable financièrement.
- Un taux trop élevé peut nuire à la solvabilité de la collectivité et limiter ses possibilités d'emprunt dans le futur.

2. Impact sur la capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement (CAF) est un indicateur qui permet de mesurer la capacité de la commune à générer des ressources internes pour financer ses projets d'investissement, sans avoir à recourir systématiquement à de nouveaux emprunts. Elle se calcule en ajustant l'excédent de fonctionnement (c'est-à-dire les recettes moins les dépenses courantes) pour tenir compte des amortissements et autres éléments non monétaires.

- La souscription d'un emprunt implique des remboursements réguliers, comprenant à la fois des intérêts et du capital. Ces charges financières viennent grever la capacité d'autofinancement disponible pour d'autres investissements ou pour faire face aux dépenses courantes.

En résumé :

- Taux d'endettement : il permet de vérifier si la commune est surendettée par rapport à ses recettes et donc si elle peut encore faire face à de nouveaux emprunts.
- CAF : cet indicateur permet de savoir si la commune peut financer ses projets d'investissement sans recourir excessivement à l'endettement.

Conclusion de **Monsieur Bruno Belhomme** : « Je pense que pour prendre une décision éclairée sur la souscription d'un emprunt, les membres du Conseil municipal doivent impérativement connaître les valeurs actuelles du taux d'endettement et de la capacité d'autofinancement de la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets. Ces deux éléments sont essentiels pour évaluer la soutenabilité de l'endettement et la capacité de la commune à financer ses projets sans compromettre sa stabilité financière (taux actuel et CAF et taux et CAF avec simulation du montant de l'emprunt).

Monsieur le Maire est ravi de ses précisions qui avaient été données lors de la commission finances par Monsieur Fouché, conseiller aux décideurs locaux (il a quitté ses fonctions au 1^{er} septembre).

Ce que Monsieur Bruno Belhomme oublie de dire c'est que chaque année il y a une diminution du taux d'endettement due au remboursement de l'emprunt. Par ailleurs, deux des emprunts de la commune se terminent en 2026. Ainsi, le prochain Conseil municipal pourra effectuer ses projets.

Il est certain que Saint-Lubin-des-Joncherets n'est pas en danger en termes d'emprunt. Cela ne signifie pas qu'il faut ouvrir les vannes, bien au contraire. Par contre il faut les ouvrir à temps, car certains financeurs (à l'instar du Département) fermeront les robinets l'année prochaine et d'autre part l'Etat financera moins les collectivités territoriales. Par ailleurs, les lubinois ne peuvent pas supporter des hausses d'impôts.

La commune va entrer dans une phase de travaux qui vont être conséquents. Il va falloir avoir la possibilité d'emprunter car les travaux prévus sont valorisants pour la commune à tout point de vue.

Concernant la capacité d'emprunt de la commune, elle est aujourd'hui à 1,2 million d'euros en restant dans des limites raisonnables. La CAF nette 2025 sera de l'ordre de 400 000€.

Ce que Monsieur Bruno Belhomme oublie de dire c'est que la CAF nette sert effectivement à calculer ce qui peut financer l'investissement mais c'est surtout pour financer les 20% qui restent à la charge des communes lorsqu'elle atteint les 80% de subvention. Quelque soit les financeurs, la commune ne peut pas percevoir plus de 80% de subvention pour ses projets.

Monsieur Bruno Belhomme a toujours dit que la commune se portait bien mais lorsqu'on demande un vote, il est important de l'éclairer. Par ailleurs, les recettes ne sont pas forcément relatives à la hausse des impôts mais peuvent aussi intervenir par la vente de patrimoine.

Monsieur le Maire informe ses collègues qu'il signe vendredi la vente de la maison Ruelle des Carreaux, l'agglomération a acheté la parcelle ZH 41. Il s'occupe des recettes dont certaines sont ignorées et dont il fera un rappel tout à l'heure.

Il y a eu des critiques par rapport à l'achat de certains biens, mais la commune sera bien contente de les vendre à l'avenir pour éviter des charges et trouver des recettes.

Monsieur Kamel Mikkiche demande à quels projets vont servir ces 400 000€ ?

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit de la somme qui manque au budget pour financer tous les projets d'investissement prévus cette année.

Monsieur Kamel Mikkiche demande si cela comprend aussi le projet d'aire de camping-cars car il avait cru comprendre que ce projet ne coûterait rien à la commune ?

Monsieur le Maire y reviendra lors des questions diverses afin de prouver que cette opération reviendra bel et bien à 0€ pour la commune.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise le Maire à souscrire un emprunt de 400 000€ avec le Crédit Mutuel sur une durée de 20 ans à un taux de 3.5%.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

Monsieur le Maire donne lecture du courrier de la SAEDEL faisant part de leur besoin de recapitalisation. La SAEDEL a actuellement beaucoup de projets et de secteurs qui se développent (notamment dans l'immobilier d'entreprise) et a besoin d'argent. Cela signifie qu'elle ne veut pas augmenter le nombre d'actions mais qu'elle veut augmenter leur valeur. Autrement dit, si on ne veut pas perdre en valeur d'actions il faut remettre de l'argent dans la caisse. Ce sujet avec été évoqué il y a quelque temps sur l'intérêt que la commune avait à vouloir récupérer cet argent (valeur de l'année dernière 760 000€). Si la commune ne participe pas à la recapitalisation de la SAEDEL, elle va perdre de l'argent car mécaniquement les actions vont diminuer de valeur.

Le Département et la Banque des territoires s'apprêtent à financer 3 millions d'euros chacun.

Si la commune conserve les actions, elle va y laisser des billes.

Il y a deux solutions : on les rétrocède à leur valeur au Département ou à l'Agglo de Dreux. Le Président de la SAEDEL a dit que le Département était déjà sur-représenté en termes d'actions donc qu'il vaudrait mieux que ce soit rétrocédé à l'agglo.

Monsieur Gérard Sourisseau répond que l'Agglo de Dreux est devenue nouvel actionnaire à la SAEDEL l'année dernière (en même temps que la communauté de communes des Portes Euréliennes) pour environ 500 000€ d'actions. Cette entrée au capital de la SAEDEL avait été beaucoup discutée par les membres de l'Agglo. Aussi, il ne pense pas que l'Agglo s'engagera à racheter d'autres parts. Cela viendra peut-être au cours du prochain mandat. Les ventes d'action entre membres pouvant se faire à tout moment.

Monsieur le Maire s'interroge sur l'objectif premier de la création de la SAEDEL et sur leur projet de soutien dans l'immobilier d'entreprise maintenant. Le projet actuel à Châteaudun va nécessiter 2 millions d'euros cash.

Monsieur Gérard Sourisseau dit qu'on peut comprendre puisqu'il s'agit de 200 emplois à la clé. La SAEDEL ne vivrait plus aujourd'hui si elle ne faisait que du logement. Elle a fait presque tous les lotissements du département (par exemple avenue des Fenôts et boulevard de la Gare à Dreux), il n'y a plus de marchés maintenant. Depuis une quinzaine d'année, elle s'est diversifiée sur le rachat d'immobilier d'entreprise.

Monsieur le Maire dit que la gestion de la SAEDEL étant ce qu'elle est, ils ont aujourd'hui besoin d'argent et la question de savoir si la commune souhaite participer à l'augmentation du capital en revalorisant les actions lui semble être inopportun pour ne pas dire impossible. Il est dommage que l'Agglo ne souhaite pas racheter les parts de St Lubin.

Monsieur Gérard Sourisseau rappelle qu'il avait dit l'année dernière que plutôt que d'augmenter le capital, l'agglo était plus favorable à racheter les parts de la ville de St Lubin. Il y a eu une fenêtre de tir, ça a déjà été débattu, il est inutile de remettre le couvert cette année. L'Agglo ne peut pas rajouter 700 000€ de dépenses dans les parts de la SAEDEL cette année.

Monsieur le Maire dit que le souhait du Conseil n'est certainement pas de conserver des actions qui vont faire perdre de l'argent à la commune à brève échéance. S'il y a un acquéreur parmi les actionnaires actuels, il ne faut pas hésiter. Quand l'agglo était favorable à la reprise des parts de Saint-Lubin, la recapitalisation n'était pas à l'ordre du jour. Il n'y avait aucun intérêt pour Saint-Lubin de céder ses parts à ce moment-là.

Monsieur Gérard Sourisseau dit que le seul acquéreur est le Département. La logique voudrait que ce soit l'Agglo puisque l'idée au départ était que petit à petit les agglos ou les communautés de communes se substituent à leur ville. La ville de Châteaudun s'interroge d'ailleurs pour que ce soit la communauté de communes de Châteaudun qui reprenne ses parts. Nogent-le-Rotrou en est au même raisonnement.

Madame Pascale Fink demande combien cela représenterait financièrement si la commune participait à la recapitalisation.

Monsieur le Maire répond que pour le moment les montants de la revalorisation de la part ne sont pas définis, ils le seront au 31 décembre. Le vote de ce soir porte sur le principe uniquement. Il a souhaité que la discussion ait lieu le plus tôt possible car il s'agit d'une grosse somme.

Madame Stéphanie Patrix Picard demande quel était le prix de l'acquisition de ces actions.

Monsieur Gérard Sourisseau répond qu'il s'agissait d'acquisition au franc symbolique. A l'époque, la commune avait peut-être donné l'équivalent de 10 000€. C'est parce que la SAEDEL a pris de la valeur que les actions aujourd'hui valent plus chères. Mécaniquement, le nombre de parts qui augmentent pour certains diminuent la valeur pour les autres. St Lubin possède actuellement 7% des parts.

Monsieur le Maire dit que l'on peut s'interroger aussi sur la nécessité qu'auront les futurs élus à avoir les fonds nécessaires pour leurs projets et l'inquiétude est qu'en termes de construction économique, c'est aléatoire. La phase n'est pas très positive.

Monsieur Bruno Belhomme demande quel est le timing.

Monsieur le Maire répond qu'il a rendez-vous avec le président de la SAEDEL le 23 septembre pour en discuter.

Monsieur Gérard Sourisseau répond qu'il va interroger l'agglo pour commencer mais que cela ne pourra pas passer sur le budget 2025.

Monsieur Sébastien Côme demande quel sera l'impact sur les créations de lotissement pour la commune si l'on décide de vendre les parts de la SAEDEL ?

Monsieur Gérard Sourisseau répond qu'il n'y aura aucun. L'Agglo de Dreux a pris des parts dans la SAEDEL afin de permettre à toutes ses communes d'en bénéficier. Il n'y a plus aucune raison pour que St Lubin garde ses parts maintenant. Elle aura les mêmes droits et avantages vis-à-vis de la SAEDEL que si elle est actionnaire elle-même.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise le Maire à lancer les discussions pour essayer de négocier les ventes auprès du Département.

19	Voix POUR	0	Voix CONTRE	1	Abstention(s) Stéphanie Patrix Picard	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	--	---	------

Choix du montant du loyer de l'ergothérapeute

Monsieur le Maire explique qu'un ergothérapeute postule pour investir un cabinet lorsque la maison paramédicale sera ouverte. La praticienne a quitté son cabinet de Tremblay-les-Villages car le bail professionnel se terminait fin juillet. Elle est installée provisoirement à l'étage de la maison France Services où elle occupe un petit local de 28m².

Monsieur le Maire propose de fixer le montant de ce loyer à 200€ mensuel étant donné que ce local est petit et provisoire. Il n'est pas forcément adapté à ce qu'elle souhaite faire mais il lui convient pour le moment. Elle organise ses activités afin de minimiser l'utilisation du local.

Madame Pascale Fink demande si ça ne va pas poser problème pour l'ergothérapeute de recevoir du public dans ce local qui se situe à l'étage.

Monsieur le Maire répond que ça ne lui pose pas de problème. Elle effectue beaucoup de visites à domicile et intervient dans les écoles. Ce n'est pas son lieu de travail principal.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, fixe le montant du loyer du local à 200€.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

Choix du montant financier des attributions par la commune (fleurs, médailles, cadeaux, départ en retraite, ...)

Monsieur le Maire explique que la commune doit être claire et transparente sur les montants plafonds des attributions de la commune à ses agents, ses administrés ou ses élus lors des cérémonies ou événements (naissance, mariage, départ en retraite, décès de l'agent ou d'un membre de sa famille, valorisation des bénévoles/administrés de la commune, valorisation des agents de la commune, valorisation des élus de la commune.

Il demande au Conseil de fixer un montant plafond pour l'achat de fleurs ou de cadeaux.

Madame Stéphanie Patrix Picard demande si cela veut dire que ce sera automatiquement le prix plafond qui s'appliquera pour chaque cadeau ou si le prix pourra être différent sans jamais dépasser le montant plafond. Elle rappelle la problématique des primes où les agents ne pouvaient pas tous percevoir le même montant.

Monsieur le Maire répond que le vote de ce soir laissera la possibilité aux élus de choisir le montant tout en le limitant.

Madame Jocelyne Joucque ajoute que ces dépenses sont déjà inscrites et votées au budget, il s'agit de donner un plafond. Les montants sont toujours sensiblement identiques en fonction de l'évènement : par exemple une couronne de fleurs pour les cérémonies coûte généralement 80€.

Monsieur le Maire présente ce qui se pratique actuellement (hors l'action sociale délivrée par le CNAS qui donne des prestations aux agents également) :

- Naissance : 50€ de fleurs (+ 220€ par le CNAS)
- Mariage de l'agent : 50€ de fleurs et 150€ de cadeau (+ 230€ par le CNAS)
- Départ en retraite : 50€ de fleurs et 100€ de cadeau (+ 170€ par le CNAS)
- Décès de l'agent : 100€ de fleurs
- Décès d'un membre de la famille de l'agent : 100€ de fleurs
- Valorisation des bénévoles/administrés de la commune : 50€ de fleurs et 150€ de cadeau
- Valorisation des agents de la commune : 100€ de fleurs et 100€ de cadeau
- Valorisation des élus de la commune : rien pour le moment

Madame Jocelyne Joucque dit que le montant de 50€ pour les fleurs est trop faible.

Monsieur Bruno Belhomme demande quel est environ le nombre d'évènements par an et propose de mettre des montants plafonds de 100€ pour les fleurs et de 100€ pour les cadeaux.

Madame Jocelyne Joucque dit qu'un montant de 100€ pour un cadeau c'est peu (par exemple lors d'un départ en retraite).

Monsieur Gérard Sourisseau rappelle que le CNAS, financé par la commune, a été voté il y a plusieurs années pour l'action sociale des agents. Il constate aujourd'hui que c'est le CNAS + les cadeaux de la commune pour les agents.

Monsieur le Maire propose de fixer le plafond à 100€ pour les fleurs et 150€ pour les cadeaux pour tous les événements.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, fixe le montant plafond à 100€ pour les fleurs et 150€ pour les cadeaux pour tous les événements.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

Point d'étape et bilan du reste à charge financier pour le CLSH

Monsieur le Maire souhaite aborder le sujet du CLSH et d'autres bâtiments communaux dont le conseil doit se préoccuper car ces équipements sont financièrement très lourds pour la collectivité et qu'il y a des économies à faire sur un certain nombre de points. Les conseillers ont reçu le tableau du coût de ces équipements : écoles, centre du Haut Venay, Ribambelle et Maison France Services. Certaines lignes peuvent interpeller et il peut leur apporter des précisions en cas de questions.

Monsieur le Maire propose qu'une commission particulière soit créée pour examiner tous ces points afin qu'une discussion ait lieu ensuite sans non-dit dans l'objectif et la volonté de réduire les coûts pour la commune car les sommes sont très élevées.

Le Conseil municipal est-il favorable à la création de cette commission afin que d'ici la fin de l'année, tout soit bien clair dans l'esprit de tout le monde et que la décision prise soit collective ?

Monsieur Sébastien Jacob demande si la décision collective porte uniquement sur l'CLSH ?

Monsieur le Maire répond que la décision concerne le centre et les autres équipements. L'enfance est un secteur où il y a énormément de dépenses. Il faut examiner sereinement, prendre du recul pour déterminer s'il est bien raisonnable de conserver certains équipements. Il faut étudier ce qu'il est logique de conserver, ce que l'on peut faire en termes d'économie, ce que l'on va perdre en termes de dotation, etc... Cela mérite d'être regardé calmement.

Où en est la réflexion de l'agglo au sujet du transfert du CLSH ?

Monsieur Gérard Sourisseau répond qu'un cabinet d'études a été missionné pour réaliser un audit permettant d'étudier le sujet : ce que va coûter le transfert, s'il est total ou partiel, etc...
Lorsque l'on ramène la valeur du CLSH à l'heure, le coût par enfant est très élevé. Il faudrait optimiser l'usage de ces bâtiments.

Monsieur le Maire ajoute qu'il faudrait également optimiser les structures qui organisent le fonctionnement de ces bâtiments.

Le Centre du Haut-Venay a été utilisé 107 jours dans l'année alors qu'il a coûté, entre autres, 28 000€ en chauffage et en électricité.

Tous les coûts de ces équipements ont été vérifiés. Les chiffres fournis dans le tableau sont exacts et expriment la réalité. Ils peuvent être expliqués par Monsieur le Maire, la comptable ou le DGS car certains sont difficilement compréhensibles. Le reste à charge de ces équipements pour la commune s'élève à environ 412 000€.

Madame Stéphanie Patrix Picard demande ce qui pourrait être fait pour réduire le coût de fonctionnement ou optimiser l'organisation des utilisateurs de ces équipements ? Y-a-t-il une autre solution que l'Agglo ?

Monsieur le Maire répond que la compétence enfance-jeunesse est une compétence de l'Agglo. Les lubinois paient des impôts à l'agglo qui englobent les délégations de service public. Ils payent en plus le fonctionnement des équipements car le CLSH est détaché et géré par la commune. Pourquoi cette situation et que peut-on faire ? Si l'on veut garder ce secteur, existe-t-il d'autres méthodes que de fonctionner avec les PEP 28 ? Ça peut être une piste importante à explorer. Il y a également des problématiques de gestion et d'utilisation des bâtiments qui ne sont pas optimisés. Il n'y a pas de réflexions coordonnées de concentrer les services de façon à diminuer les frais de fonctionnement. Il s'agit d'un gros chantier pour la commission et l'élément incontournable est le tableau des chiffres de ce secteur.

Le reste à charge supporté par la commune diminue la CAF et ne permet pas de faire d'autres projets. On ne peut pas laisser la situation perdurer.

Monsieur Gérard Sourisseau rejoint l'avis de Monsieur de Maire. Il y a une addition de bâtiments qui sont chacun un peu utilisés et dont le coût général n'est pas proportionnel au nombre de jours d'utilisation. La réflexion doit porter sur le service géré par les PEP et la possibilité de revenir à une gestion communale. Faut-il négocier avec les PEP l'utilisation des bâtiments de manière rationnelle et parcimonieuse ? Il faut optimiser au mieux afin d'alléger le budget communal.

Monsieur le Maire a été sensibilisé professionnellement à ces problématiques d'optimisation. Actuellement, le taux horaire d'utilisation des bâtiments et le nombre de bâtiments sont totalement disproportionnés. Dans le privé, un gestionnaire ne prendrait pas une délégation pour ce genre de service.

Malgré les économies déjà réalisées par la commune grâce à la diminution des températures dans les locaux, la seule solution qu'il semble rester est la réduction du nombre de bâtiments ou des créneaux horaires.

Il faut revenir à une utilisation logique, rationnelle et proportionnelle.

Il a été évoqué avec Monsieur Sébastien Jacob l'activité du soir à l'Agora. Ne serait-il pas plus judicieux de transférer l'Agora au centre du Haut Venay et de réduire l'activité de l'Agora voire d'en faire complètement autre chose. Cela peut être une solution.

Monsieur Sébastien Jacob dit qu'il est vrai que l'Agora sert le matin et le soir en semaine et qu'il est vide le mercredi alors que le centre du Haut-Venay est vide toute la semaine sauf le mercredi.

Monsieur Gérard Sourisseau dit qu'il s'agit de bon sens. Après études des chiffres de la commune, il pense que les prochains élus vont avoir des moyens resserrés. Les dépenses actuelles continueront de croître, en particulier s'il n'y a pas de plan mis en place pour rationaliser. La CAF actuelle n'est pas assez importante, il ne peut pas y avoir de projets avec cette somme.

Monsieur Bruno Belhomme rappelle que la réduction de ces frais de fonctionnement avait été évoquée. Il faudrait une étude de gestion des bâtiments et étudier l'idée de, peut-être, s'en séparer. Il faudrait également revoir le cahier des charges et participer au cahier des charges des PEPS qui est mal construit.

Monsieur le Maire répond que les PEP ont été le seul candidat lors du lancement de la DSP. Il n'a pas été judicieux de basculer d'une association qui fonctionnait bien vers un organisme comme les PEP 28, qui a pris de l'ampleur et qui n'a pas un fonctionnement très transparent. Est-il judicieux de repartir vers un système d'association sachant que la CAF (financier non négligeable) ne sera peut-être pas d'accord ? La solution n'est-elle pas de transférer à l'Agglo ? Ces questions doivent être étudiées par la commission.

Monsieur Gérard Sourisseau dit que l'Agglo ne reprendra pas l'actif et le passif à n'importe quelles conditions. Cela sera une base 0 ou une base peut favorable à la commune. Il ne faut pas se faire d'illusion, le mécanisme fonctionne ainsi. L'Agglo n'a pas forcément la réponse à la situation actuelle et le service que pourra éventuellement fournir l'Agglo à St Lubin ne sera pas le même tel qu'il est organisé aujourd'hui. Tout ne sera pas transféré.

Monsieur le Maire précise que cette dérive existe depuis 2017, au moment où l'association enfance jeunesse a été dissoute. Il y a eu également ce projet du centre, qui aurait dû être un projet de vallée, et qui est devenu un projet de St Lubin avec Nonancourt en contrepartie. Quel que soit le Maire de la prochaine mandature de Nonancourt, il n'est pas dit qu'il ne dénonce pas la convention. Car on leur demande 100 000€ pour 30 enfants de leur commune.

Monsieur le Maire demande à Sébastien Jacob s'il souhaite diriger cette commission afin de travailler sur le sujet.

Monsieur Jacob répond affirmativement et Mesdames Sauvé, Renoult et Patrice Picard travailleront avec lui.

DEPENSES	Ecole du Clos	Ecole de la Garenne	Agora	ALSH Haut Venay	Ribambelle	Maison France Services	Total
Chauffage	13446,76	14020,41	6780,02	10678,6	12074,08	3601,2	
Electricité	4039,43	4773,64	5098,08	13910,89	2752,61	2179,84	
Eau	1498,76	1062,08	280,09	1988,07	1490,04	464,21	
produits d'entretien	891,54	2150,42	1108,51	2284,11	1413,23	525,73	
Sous total / Flux	19876,49	22006,55	13266,7	28861,67	17729,96	6770,98	108 512,35
Utilisation DSP	20%	20%	100%	70%	90%	20%	
	3 975,29	4 401,31	13 266,70	20 203,16	15 956,96	1 354,19	57 978,01
				6 667,04			
				33% Nonancourt			
Ménage + Cantine	51 971,40			17 150,56			51 971,40
MAD - Multi Accueil	53 892,76						53 892,76
Interventions techniques	6 730,90			2 221,19			6 730,90
Assurance	3 032,48						3 032,48
Remboursement emprunts	18 842,48	terrain CLSH	mars-27				18 842,48
Remboursement emprunts	34 680,48	Construction CLSH	oct-37				34 680,48
Participation annuel PEP28	426 926,40						426 926,40
Depenses :							654 054,91
RECETTES	Nonancourt	CAF	Locations	Part� excepté			
Participation DSP	140 885,72						140 885,72
Bonus territoire		79 709,81					79 709,81
Convention Territoire		12 684,59			fin du financement en 2026		12 684,59
Participation Flux	33 545,45						33 545,45
Salle du Haut Venay			8840				8840
R�stitution Nonancourt - 33 %		30 490,15	2 917,20				
Recettes :							275 665,57
					RAC Commune		378 389,34
					Si R�stitution		33 407,35
							411 796,69
Ribambelle	20 places	226 jours					
ALSH	270 enfants	71 jours					
Périscolaire	229 enfants	137 jours					
Mercredi	312 enfants	36 mercredis					

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, accepte la création de la commission.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

Subventions 2025 pour les associations

Monsieur le Maire explique à ses collègues qu'un groupe de travail issu de la commission vie associative a travaillé sur les critères relatifs au calcul des subventions 2025 pour les associations.

Voici les explications détaillées du calcul :

- Le budget de base pris en compte pour ce calcul est de 30 000 Euros, correspondant au montant validé par le Conseil municipal,

- La répartition des années précédentes a été reprise et étant donnée la différence structurelle significative entre les associations sportives et les autres, 70% du montant est attribué aux associations sportives et 30% aux autres associations,
- Ne sont prises en considération que les associations ayant transmis leur dossier complet et souhaitant bénéficier d'une subvention,
- La valeur par adhérent est calculée en prenant en compte l'ensemble des adhérents lubinois, ce qui représente pour cette année 49,65 €/adhérent pour les associations sportives et 17,37 €/adhérent pour les autres associations.
- Les critères pris en compte pour attribuer une note aux associations sont les suivants :
 - Utilisation des locaux (vis-à-vis de leur coût de fonctionnement) : 30%
 - Respect des équipements de la commune : 20%
 - Actions réalisées dans le courant de l'année écoulée : 30%
 - Nombre de projets prévus dans l'année à venir : 20%
- Les associations ont été classées suivant leurs activités :
 - Les associations liées à l'éducation, la petite enfance, la jeunesse et la scolarité
 - Les associations liées à l'environnement et l'agriculture
 - Les associations liées à la culture, le patrimoine et les quartiers
 - Les associations liées à la santé et les actions sociales
 - Les associations liées aux activités sportives
- Suite aux réunions du groupe de travail, des cas particuliers ont été relevés :
 - Afin de ne pas pénaliser les associations de parents d'élèves dont les enfants sont par définition tous scolarisés au sein des écoles de la commune, il a été proposé de ne pas faire de distinction suivant leur lieu de résidence,
 - L'association Familiale de Saint-Rémy-sur-Avre, apportant une aide précieuse à des familles en difficulté habitant notamment notre commune, il est proposé de ne pas tenir compte du calcul et d'attribuer le même montant que les années passées, c'est-à-dire 1000 Euros,
 - De même, concernant les sapeurs-pompiers et jeunes sapeurs-pompiers, le groupe de travail propose de maintenir le montant de 600 Euros par association (de par sa qualité de sapeur-pompier, Sébastien Jacob n'est pas intervenu sur cette proposition).

- La variation des subventions proposées cette année est importante pour certaines associations car prend en compte l'utilisation et le respect des équipements de la commune ainsi que les activités réalisées et à venir. Le nombre d'adhérent de la commune est également pris en compte, ce qui impacte parfois fortement la subvention s'ils ne sont la lubinois. Un courrier sera transmis prochainement aux présidents des associations afin de leur expliquer plus en détail la répartition des subventions.

Monsieur le Maire dit que ce sont des critères objectifs pour toutes les associations qui ont le mérite d'être vérifiables, écrits noirs sur blancs et non sujets à caution. Cette fiche de calcul peut être transposée d'une année à l'autre. Grâce à la méthode adoptée si le montant global de la subvention augmente, la répartition se fait automatiquement et sur des critères qui sont connus. Il précise que cela n'empêche pas les associations qui ont des projets particuliers de faire des demandes de subventions exceptionnelles. Ces demandes seront présentées en Conseil municipal. Il s'agit bien aujourd'hui du calcul des subventions pour le fonctionnement des associations dont certaines vont accuser une certaine baisse du montant habituel. Il rappelle que le but ou l'objectif d'une association n'est pas de se constituer des livrets d'épargne. La commune n'a pas vocation à leur créer de la trésorerie.

Monsieur le Maire remercie le groupe pour ce travail. Il sollicite l'avis de l'assemblée.

Monsieur Sébastien Côme trouve que le fond est génial, le système est bien fait et les choses sont posées. Cependant, il est choqué que cette année il y ait plus de 70% de réduction de subvention pour certaines associations et c'est brutal. L'outil est bien et peut même être optimisé en démontrant aux associations les pourcentages de répartition en fonction des critères afin qu'elles comprennent ce que coûte les équipements à la commune. En revanche, diminuer jusqu'à 86% une subvention d'une année sur l'autre est violent.

Monsieur le Maire répond que depuis des années, il y a eu un fonctionnement de principe de commune « guichet ». Cela n'est plus possible. La marge de réduction des subventions que les associations vont subir n'est rien comparé à la marge que la commune va avoir si un frein n'est pas mis. S'il n'y a pas un réajustement, si des curseurs ne sont pas positionnés à la bonne place, s'il n'y a pas de réaction immédiate, cela sera encore plus brutal. Il rappelle que des subventions exceptionnelles pourront être sollicitées si les associations en ont besoin et si leur demande est justifiée. Il s'agit d'argent public. Des gens ont travaillé pour payer les impôts et méritent le respect. Pour les respecter, il faut imposer des règles justes.

Monsieur Bruno Farina précise que seuls 12 000€ sont utilisés sur le budget de base de 30 000€ pour les associations. Ainsi il reste de la trésorerie si les associations ont besoin d'une subvention exceptionnelle. Il rappelle qu'un courrier explicatif va être envoyé à chaque président d'association pour expliquer et justifier le montant de la subvention 2025.

Monsieur Gérard Sourisseau pense que nous sommes à la charnière budgétairement parlant. Il faut se préparer pour l'avenir et revisiter les principes suivis jusqu'à maintenant.

Ce dispositif a-t-il été conçu uniquement par St Lubin ou avec les autres communes ?

L'application immédiate de ce calcul et l'écart du montant de la subvention par rapport à l'année dernière ne risquent-ils pas d'envoyer les adhérents sur les communes voisines ?

Madame Jocelyne Joucque, Monsieur Bruno Farina et Monsieur le Maire répondent que des discussions pour un travail commun ont été engagés avec les autres communes mais pas poursuivies par manque de transparence avec certaines.

Monsieur le Maire ajoute que de nombreuses associations n'existent pas dans les communes voisines car les maires ne les acceptent pas. Par ailleurs, les salles sont ouvertes en permanence à St Lubin et fermées ou inutilisables dans d'autres communes limitrophes. Ce qui augmente considérablement le nombre de personnes non lubinoises utilisant (ou dégradant parfois) les équipements de la commune. Certaines associations non lubinoises permettent à d'autres d'utiliser leurs créneaux sans autorisation ni demande, sans personnel encadrant parfois même à 23h. On ne peut plus travailler comme ça, ce n'est pas un bon mode de fonctionnement.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, valide le tableau de calcul du vote des subventions aux associations 2025

17	Voix POUR	0	Voix CONTRE	3	Abstention(s) Sébastien Jacob Sébastien Côme Pascale Fink	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	--	---	------

Avenant règlement de cantine

Monsieur le Maire a récemment rencontré, pour la première année, une difficulté majeure. Beaucoup d'enfants sont arrivés à la cantine sans être inscrits. Les parents n'ont pas fait le nécessaire en temps et en heure et le jour de la rentrée, cela a représenté 40 enfants sur les 4 écoles.

La régularisation de l'inscription est faite par tous les parents désormais mais il existe encore le problème des réservations. Les parents mettent leurs enfants en cantine sans réserver leurs repas.

Madame Stéphanie Patrix Picard dit qu'elle fait partie des familles retardataires. N'est-il pas possible de dématérialiser l'inscription ? En effet l'inscription en garderie est possible sur internet mais pas la cantine et cela induit en erreur.

Monsieur le Maire répond que l'inscription cantine doit se refaire tous les ans pour des questions de sécurité : PAI, allergies, etc... Par ailleurs, les documents d'inscription au périscolaire y compris la cantine sont téléchargeables sur le site internet de la commune.

Madame Stéphanie Patrix Picard répond qu'il est très difficile de retrouver le lien du portail famille pour réserver les repas. Le système n'est pas très compréhensible, elle ne comprend pas le principe de devoir réserver les repas si l'enfant est inscrit.

Monsieur le Maire répond que le lien du portail famille est également présent sur le site internet de la commune. Par ailleurs, il ne faut pas hésiter à solliciter les services administratifs en cas de problème.

Lorsque l'on inscrit un enfant à la cantine, on autorise la commune à accueillir l'enfant dans les locaux. On porte à connaissance s'il a un problème alimentaire particulier. La réservation des repas indique quand l'enfant sera présent dans les locaux.

Il existe aussi la problématique des règlements des repas. C'est la raison pour laquelle il est proposé de modifier le règlement intérieur des cantines. Les payés de cantine ont été très largement réduits. La collectivité offre la possibilité aux personnes qui ont des difficultés à payer de s'adresser en toute discrétion au CCAS pour obtenir une aide sur examen du dossier mais il reste les mauvais payeurs. Il faut durcir les conditions pour ces personnes, leur faire comprendre que contrairement à ce qui se dit, la cantine n'est pas un service obligatoire mais une possibilité mise en place par la commune. S'il y a des problèmes financiers, la commune peut accompagner, en revanche la négligence ou la désinvolture n'est pas tolérable. Cette conclusion doit apparaître légalement dans le règlement intérieur.

Monsieur le Maire propose d'ajouter l'article suivant : « La municipalité se réserve le droit et la possibilité de refuser l'inscription d'un élève dont les parents ne paient pas les frais de cantine. Si les parents n'ont pas mis en œuvre une application complète de la procédure d'accompagnement (CCAS, assistante sociale du secteur, demande d'échéancier auprès du service, etc...), cette option sera envisagée dans les plus brefs délais. »

C'est un sujet délicat mais il faut le mettre sur la table car il y a des familles qui font l'effort et l'honnêteté de payer la cantine. Vis-à-vis de celles-ci, il est illogique que d'autres se permettent de ne pas payer.

Monsieur le Maire demande s'il y a des questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte l'inscription de l'avenant dans le règlement de cantine.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

Avenant règlement cimetière

Monsieur le Maire informe ses collègues qu'une campagne de relève de tombes a eu lieu en 2014 au cimetière de St Lubin entraînant la mise à jour de la cartographie.

Il s'avère qu'il y a des anomalies dans la numérotation et de nombreuses concessions acquises et réservées ne sont pas marquées.

Des rappels vont être faits mais il est nécessaire d'ajouter un avenant au règlement du cimetière afin que ce problème ne se reproduise pas. Une personne qui a réservé un emplacement au cimetière doit matérialiser la réservation et indiquer le numéro de concession de façon à ce qu'il ne puisse pas y avoir de problème lors des renouvellements.

Cela n'est actuellement pas inscrit dans le règlement et il s'agit d'avoir une gestion plus rationnelle car il se remplit. La prochaine mandature aura en charge d'agrandir le cimetière sur une parcelle de terrain situé derrière le Loup de la Garenne.

Une pratique visant à réserver sa place se généralise de plus en plus et c'est problématique car le cimetière manque de place. D'autre part, les lubinois pensent qu'il reste de la place et ne comprennent pas le refus de réservation car les emplacements ont été acquis mais non matérialisés.

Monsieur le Maire propose d'ajouter l'article suivant : « Nouvel article : Art. 32 bis. A date de réservation, l'emplacement de la concession devra impérativement être recouvert d'une plaque provisoire. Cette plaque devra recouvrir l'emplacement dans sa globalité. L'inscription du nom de famille devra être obligatoirement faite. A défaut, une petite plaque indiquant le nom de famille sera lisible et fixée solidement sur le monument.

Monsieur le Maire demande s'il y a des questions et propose de passer au vote.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte l'inscription de l'avenant dans le règlement du cimetière.

20	Voix POUR	0	Voix CONTRE	0	Abstention(s)	0	NPPV
----	-----------	---	-------------	---	---------------	---	------

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire rappelle que compte-tenu de la période pré-électorale, il s'agit de questions écrites qui font l'objet d'une réponse écrite, sans débat.

Madame Françoise Lemaître informe ses collègues que le repas des anciens aura lieu dimanche 5 octobre à 12h à la salle des fêtes. Merci aux élus d'indiquer leur présence. 222 personnes sont actuellement inscrites. La limite est fixée à 250.

Pour cette première édition communale, la manifestation d'Octobre Rose se déroulera au centre du Haut-Venay du 14 au 18 octobre 2025 de 9h à 17h. Ce sont des journées de sensibilisation animées par des professionnels de santé : sophrologue, infirmière, diététicienne, etc.... Des prises de rendez-vous seront possibles le 14 octobre pour effectuer des dépistages au centre médical de la Madeleine-de-Nonancourt.

Un concours de pétanque est organisé le jeudi 16 octobre à 14h à la Madeleine-de-Nonancourt (3€ par personne).

Deux marches de 2 et 5 kms sont organisées le samedi à partir de 16h au départ du centre du Haut-Venay (2€ par personne). Les bénéfices seront reversés à l'association PEPS Prévention Education pour la santé.

Les banques, commerçants et artisans de St Lubin ont tous été sollicités pour participer à cet élan de solidarité. Mesdames Anne-Marie Bertrand et Françoise Lemaître ont bien été accueillies. Beaucoup ont répondu présents financièrement ou par le don de matériel. L'association Instant Couture, grâce au don d'une banque, a pu confectionner des coussins de maintien à destination des femmes malades.

La programmation des actions est consultable sur le site internet de la mairie.

Un budget prévisionnel a été établi. Un don de la mairie et ou du CCAS est-il envisageable ?
Est-il possible de compter sur la présence des conseillers en tant que bénévoles sur ces 3 dates ?

Monsieur le Maire répond que le Conseil va en discuter et voter. Le CCAS en discutera également le moment venu. C'est un sujet qui touche toutes les familles aujourd'hui. Ce genre d'évènement sensibilise la population et permet de réunir les personnes qui se sentent concernées par ces sujets et qui sont malheureusement mises en arrière-plan avec l'actualité.

Monsieur le Maire demande si le Conseil est d'accord sur le principe de verser une subvention exceptionnelle dans le cadre de l'organisation d'Octobre Rose ?

- ⇒ Tous les conseillers sont d'accord.
 - Cette décision sera votée lors du prochain conseil.

Mesdames Cécile Renoult, Charlène Sauvé, Jocelyne Jucque et Messieurs Kamel Mikkiche, Bruno Farina, Bruno Belhomme, Pascal Artéchéa, Jean-Luc Vassard, Sébastien Jacob et Philippe Gandon seront bénévoles lors de cette manifestation.

Une réunion d'organisation est prévue le 16 septembre à 18h30 à la mairie en présence des partenaires et des bénévoles.

Monsieur Sébastien Jacob informe que la rentrée scolaire s'est bien passée. Pas de problème particulier hormis le sujet de cantine abordé lors de la séance. Les effectifs sont en baisse et les classes ne sont pas au maximum de leur capacité. Il a eu l'inspectrice académique au téléphone concernant la carte scolaire de la prochaine rentrée et il y a un risque de fermeture de classe.

Monsieur le Maire précise que St Lubin a échappé à une fermeture de classe cette année parce qu'au niveau académique, les efforts faits par la commune pour soutenir les écoles dans leurs activités ont été pris en compte. En revanche, l'année prochaine, il sera difficile de passer entre les mailles du filet.

Monsieur Bruno Farina rappelle que la réunion des associations aura lieu le 17 septembre à la salle des fêtes à 19h30.

Monsieur le Maire informe ses collègues de la réception de la candidature d'une kinésithérapeute pour la maison paramédicale de St Lubin. C'est une personne qui a l'intention de rester, qui possède déjà sa clientèle mais qui souhaite la développer. La candidature sera examinée plus en détail lors d'une prochaine séance.

La deuxième candidature est celle d'une kinésologue. La maison paramédicale est une option mais il y a également une opportunité car le cabinet d'ostéopathe rue des écoles se libère au 1^{er} janvier 2026. Ce cabinet correspondrait à son activité.

Lorsqu'une commune a des solutions pour accueillir des professionnels de santé ou paramédicaux, elle reçoit des candidatures. Ce qui manque aujourd'hui, ce sont des médecins.

Le cabinet médical est en stand-by car la commune a la difficulté pour trouver un médecin tuteur. Il faut un tutorat pour avoir un médecin PADHUE (praticien à diplôme hors Union Européenne). Le docteur Playon, du cabinet médical, prendra sa retraite dans un an et demi. A partir du 1^{er} janvier, il réduira son nombre de jours de consultation et ne sera pas tuteur. Selon une information reçue d'un ancien médecin, il semblerait qu'il puisse y avoir une dérogation accordée. Ce sera la seule solution pour éviter la fermeture du cabinet.

Monsieur Gérard Sourisseau répond que le tutorat est un acte de volontariat nécessaire pour accueillir un médecin PADHUE dans son cabinet pour remplacer le praticien et lui succéder.

Monsieur Bruno Belhomme demande ce qu'il en est d'un médecin qui serait salarié de la commune ?

Monsieur le Maire répond qu'il faut le trouver. Les médecins diplômés qui viennent de terminer leur internat vont vers les grandes villes. Le système médical a été complètement dévoyé et les médecins sont orientés vers les grandes cités car c'est ici que se trouvent le plus de patients avec un minimum de temps de travail. Aujourd'hui, les médecins aspirent à avoir plus de temps de vie personnelle, ce qui est compréhensible. Nous sommes dans le schéma classique de milliers de commune. Sauf que la commune a un beau cabinet médical qui sera vendu par son propriétaire s'il n'est plus occupé et partira dans le privé. C'est très regrettable car le propriétaire de ce cabinet et le Docteur Playon ont fait beaucoup pour la commune. Les médecins à la retraite reviennent pour combler les trous et malgré tout, les structures restent rigides et ne se mettent pas à la hauteur des difficultés.

Monsieur Gérard Sourisseau dit que la profession de médecin a profondément changé. Les jeunes médecins qui sont d'abord des jeunes et des femmes (2 tiers désormais) ont du mal à se projeter dans le monde rural parce qu'ils sont, bon an, mal an, issus de catégorie favorisée et qu'ils voient leur vie au sein d'une ville et non pas en rase campagne. Il en existe quelques-uns qui sont volontairement à la campagne mais pas tant que ça. Puis, les jeunes médecins cherchent plutôt des emplois à temps partiel. Ils ne veulent plus faire du non-stop comme les médecins de campagne traditionnels qui travaillaient des heures et des heures, ce temps-là est terminé.

Dans certaines communes, ce sont des dispositifs de médecins solidaires qui se mettent en place par un mode associatif. 60 médecins parmi un réseau de 700 médecins viennent de partout en France et se relaient sur une année à raison d'une semaine chacun. Deux assistants font le relais en permanence entre les médecins afin qu'il y ait un suivi médical coordonné. Cela coûte une fortune aux communes pour faire tourner le cabinet, environ 250 000€ par an. La Région, le Département et l'Agglo participent financièrement.

Cependant, nous sommes dans une région où ça va un peu se desserrer grâce au numerus clausus, car il a été revu à l'échelle globale nationale. Il y a de bons espoirs pour le secteur y compris pour St Lubin, mais ça mettra un peu plus que 1 ou 2 ans avec le départ du Docteur Playon. C'est dans 3 ou 4 ans qu'on remarquera les effets. Il s'agit d'une triple augmentation de jeunes médecins en formation. Il n'y avait qu'une faculté de médecine à Tours dans notre région jusqu'à présent mais celle d'Orléans a ouvert. L'hôpital de Dreux ne sera plus relié à la faculté de médecine de Tours mais de celle d'Orléans. Ce sont donc 80 médecins stagiaires qui vont arriver à l'hôpital de Dreux et faire leur stage dans les différents cabinets à partir de l'année prochaine et qui s'installeront potentiellement sur le territoire. Lorsque l'on regarde le plan qui existe à l'échelle départementale, les 60 derniers médecins installés en Eure-et-Loir sont venus parce qu'ils ont fait des stages en Eure-et-Loir. Les jeunes créent des attaches là où ils font leur formation. On peut fonder de bons espoirs dans 4-5 ans d'avoir une génération de médecins qui viendra s'installer sur notre territoire, la situation s'améliorera.

Monsieur Bruno Belhomme pose la question suivante : « Afin de prévenir les inondations sur les parcelles situées à proximité de la Leu, nous avons validé en Conseil municipal un projet d'exutoire. Pouvez-vous nous indiquer où en est l'avancement, car avec les pluies que nous avons eues, je pense que le projet est à point ? ».

Monsieur le Maire répond : « Comme annoncé entre autres lors du conseil du 17 juin dans les questions diverses, à ce jour le litige est toujours d'actualité. Pour mémoire, le terrain est constructible selon le PPRI et non constructible selon le PLU. Le problème réside sur la communication d'un CU positif conforme au PPRI alors que le PLU classe le terrain en terrain non constructible. J'arrêterai les précisions à ce point. En effet, la procédure étant en cours, le Maire se doit de garder la confidentialité du dossier sur le contenu des écritures contentieuses qui ont par ailleurs le caractère de documents juridictionnels au sens du code des relations entre le public et l'administration et à ce titre ne sont pas communicables (conseil d'état du 12 octobre 1994 – dossier n° 123584 »

Monsieur Bruno Belhomme répond que cela correspond bien à tout ce que l'on dit aujourd'hui : à une question, on n'a pas de réponse. Mais c'est légal.

Question suivante : « Le 26 juin 2025, je vous avais informé qu'afin de permettre aux lubinoises et lubinois de se faire livrer des marchandises par des transporteurs utilisant de gros camions, il était nécessaire d'associer au panneau B8 (interdiction poids lourds) le panneau M9Z1 (sauf livraisons). Le 4 juillet 2025, vous m'avez indiqué que les services de voirie devaient vous transmettre rapidement les éléments à ajouter sur les mâts. Pouvez-vous me dire où en est l'installation de ces panneaux ?

Monsieur le Maire répond : « Il nous a été demandé par Monsieur Belhomme de faire en sorte qu'une interdiction de circulation pour les poids lourds soit mise en place rue de la Paix car certains véhicules endommageaient l'angle d'une toiture. Ce qui s'avère être vrai. Un arrêté a donc été pris en ce sens et les panneaux ont été posés. Cependant, cela empêche dorénavant des livraisons avec des poids lourds notamment rue de l'Eglise et pour cause on nous demande donc de revenir sur cette interdiction, ce qui ne peut se faire que sur un motif justifié et probant avec des critères objectifs, sans quoi l'arrêté est attaquant. Ce domaine, de plus, étant une compétence exclusive de Maire, un panneau limitant un tonnage de camion a été mis en place et la limitation se situe à 19 tonnes. »

Monsieur Bruno Belhomme dit que concrètement si une semi-remorque vient le livrer, elle ne peut pas.

Monsieur le Maire répond qu'elle n'en a pas le droit. La voirie ne s'y prête pas. Lorsque l'on prend un arrêté, il doit être motivé. On ne peut pas dire qu'une semi-remorque ne peut pas passer sauf s'il y a une livraison (sous-entendu que s'il y a une livraison, elle peut passer).

Monsieur Bruno Belhomme souhaite ajouter un complément. Concernant cette toiture qui a été arrachée plusieurs fois par un camion, Monsieur le Maire devait mettre en place un renvoi de camion.

Monsieur le Maire répond que cela va être mis en place. L'entreprise Guérin TP a fait faux bond à deux reprises. Elle installera le même système qu'à l'église de Dampierre-sur-Avre, qui est très efficace.

Monsieur Bruno Belhomme demande : « s'il y a ce renvoi de camion, est-ce qu'on pourra mettre ce panneau « sauf livraison » ? »

Monsieur le Maire répond négativement. En plus d'être sur une départementale, on ne peut pas interdire le passage d'un véhicule dans une rue et dans le même temps autoriser le passage d'un véhicule parce qu'il livre. Ça n'a aucun sens et juridiquement c'est attaquant.

Monsieur Bruno Belhomme dit qu'on ne peut pas interdire à quelqu'un de se faire livrer.

Monsieur le Maire répond que c'est possible. Il faut que le véhicule soit adapté aux permissions de la voirie.

La prochaine question de **Monsieur Bruno Belhomme** s'adresse à Monsieur le Maire et à Monsieur Philippe Gandon, adjoint aux travaux. « Cinq projets relatifs à Bourg-Centre, Petites Villes de Demain ou autre, parce qu'il y a eu toute une série de projets dont j'ai perdu les noms, ont été validés par le Conseil municipal puis présentés, validés et signés par les différentes instances compétentes. Il reste à passer de la phase d'avant-projet à la phase projet, notamment en rédigeant les CCTP (cahiers des charges) avant le lancement de l'appel d'offres. A cet égard, nous ne disposons pas d'un nouvel outil mais d'un adjoint aux travaux (à l'attention de M. Gandon : félicitations). Par conséquent, les cahiers des charges sont-ils rédigés ? Quand seront-ils présentés à la commission ad-hoc ainsi que le planning des projets ? En d'autres termes quel est le déroulement prévu pour chaque projet ? Par ailleurs, je tiens à souligner qu'il a été indiqué sur la fiche d'action du projet de l'aire de passage camping-car parc et de service pour camping-car un reste à charge pour la commune de plus de 200 000€. Or, le Conseil municipal avait validé ce projet avec un reste à charge de 0€. Qu'en est-il Monsieur le Maire. Je reste bien entendu à la disposition de la commission travaux pour la phase projet en tant que chef de projet comme présenté précédemment.

Monsieur le Maire répond : « Il ne vous a pas échappé que nous venons de signer l'ORT Petites Villes de demain. Cette convention s'associe à Petite Villes de demain afin de faciliter le montage administratif des projets qui nécessitent un appel d'offres. Travail que doit effectuer M. DICK de l'Agglo. En principe, il n'est pas du ressort de la commission travaux de rédiger les appels d'offre toute comme la commission d'appel d'offres n'a pas cette mission. Je rappelle que les commissions émettent un avis consultatif. Je me tiens donc à la disposition de Monsieur Bruno Belhomme pour en discuter et examiner toutes les possibilités, rapidement bien sûr. C'est-à-dire que si vous vous sentez les épaules pour faire un cahier des charges, pourquoi pas ?

Les projets validés puis présentés et signés par les différentes instances pour reprendre vos écrits seront donc présentés dès que les cahiers des charges seront rédigés. Pour rappel les montants des tranches indiquées dans ces conventions ne constituent pas forcément une tranche unique et peuvent dans certains cas être hors appel d'offres.

Concernant le projet d'aire de camping-cars, le coût global présenté est de : 390 000€.

- Préparation du site, génie civil, énergie, eau, assainissement : 215 000€
- Equipement de fonctionnement 85 000€
- Travaux de maçonnerie des berges (obligatoires même sans ce projet) : 90 000€.

Nous sommes subventionnés par le Département à hauteur de 156 000€. Lorsque le projet sera achevé, nous serons subventionnés par le fonds friche sur le déficit du projet, c'est-à-dire le reste à charge à hauteur des subventions acquises de 80% ; soit 78 000€ à charge finale pour la commune. Les travaux de renforcement des berges étant de toutes façons inévitables, nous aurions à charge 90 000€ soit un montant supérieur du reste à charge aujourd'hui avec ce projet.

Pour ce qui est de l'aménagement de l'espace détente loisirs, nous devons attendre la modification du PLU qui se fera fin 2026 puisqu'il a été classé en équipement équestre. A ce titre, sous réserve que la Région maintienne ses subventions, nous serions éligibles à la CRTS (Contrat Régional de Soutien aux Territoires).

Lors du vote des taux d'imposition, vous vous êtes prononcés dans vos commentaires comme étant favorable à une hausse d'impôts locaux afin de pouvoir investir. Je suis surpris de votre questionnement lorsqu'on vous propose un investissement qui apporte des rentrées financières par le paiement des séjours.

L'ordre du jour étant épuisé la séance a été levée à 22h57

Madame Charlène Sauvé

Secrétaire de séance

Monsieur Pascal ARTECHEA

Maire