

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : ÉRIC JORET

1. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 8 AVRIL 2026

Anne-Marie MINELLA intervient pour évoquer le caractère sommaire de la fiche explicative sans références réglementaires accompagnant la convocation du conseil municipal du 8 avril. Le maire précise que la fiche explicative est facultative et souvent absente dans plusieurs communes.

Concernant le procès-verbal de la séance du 8 avril 2026, Anne-Marie MINELLA souhaite que la phrase « l'élection des membres de la commission d'appel d'offres se fait au scrutin de liste et à la représentation proportionnelle » soit supprimée. Le maire indique avoir rappelé les modalités liées à l'élection des membres de la commission d'appel d'offres et avoir constaté qu'une seule liste était proposée, liste pour laquelle il a fait œuvre d'ouverture en proposant un poste de titulaire à Patrick ROLLAND qui a accepté. En conséquence, la rédaction du procès-verbal de la réunion du 8 avril 2026 est maintenue.

2. COMPTE FINANCIER UNIQUE 2025

Monsieur MALHOMME, en guise de préambule présente de façon détaillée et pédagogique ce que recouvre le CFU ou compte financier unique, une nouveauté comptable que la commune de Landévennec a mis en place devant l'obligation légale nationale d'une année. Ce document de 75 pages rassemble la balance des comptes, les résultats et le bilan financier. Remplaçant le compte administratif (rédigé par le maire) et le compte de gestion (rédigé par le comptable public), il est soumis à une vérification automatique croisée des données. De fait le CFU 2025 soumis au vote de ce conseil et contrôlé par le comptable public et par la Direction générale des Finances publiques ne présente aucune discordance entre les données et les flux financiers entre la commune et l'administration fiscale, ni d'anomalie comptable. Monsieur MALHOMME décrit plusieurs pages du CFU. Anne-Marie MINELLA remarque, en le regrettant l'absence de budgets annexes. Le maire répond que celui de l'assainissement par suite des évolutions réglementaires a été transféré à la communauté de communes. Monsieur MALHOMME poursuit sa démonstration en présentant les comptes individualisés et le tableau des exécutions financières. Ce CFU est envoyé pour contrôle aux services préfectoraux (contrôle de légalité) du Finistère. En conclusion, la situation financière de la commune est bonne au vu des ratios des communes de moins de 500 habitants sans prise en compte des caractéristiques propres de Landévennec (commune littorale touristique et culturelle, taxe majorée sur les résidences secondaires ...). Avec peu d'emprunts et une marge d'autofinancement intéressante. Il est possible de se projeter sur des travaux complémentaires à l'assainissement en l'occurrence la réfection du réseau d'eaux pluviales dont la dépense est du seul ressort de la commune. A la question d'Anne-Marie MINELLA sur des conseils de trajectoire financière Monsieur MALHOMME tout en faisant valoir sa neutralité évoque les projets autour du patrimoine communale, domaine au centre du budget 2026, la commune de moins de 3 500 habitants n'étant pas soumise aux règles d'amortissement.

Le maire se retire du vote qui suit la présentation du CFU.

Vote à main levée 10 votants ; 2 abstentions, 8 pour. CFU 2025 adopté.

3. AFFECTATION DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE L'EXERCICE 2025

Le maire propose de réaffecter les résultats positifs d'exploitation de l'exercice 2025 à la section d'investissement du budget 2026 soit la somme de 198 279,87 €.

Vote à main levée 11 votants ; 2 abstentions, 9 pour. Adopté.

4. TAUX D'IMPOSITION 2026

Le maire propose de reconduire les taux d'imposition 2025 en 2026 et présente le tableau des taux pratiqués par les communes de la Communauté de communes Presqu'Île de Crozon Aulne maritime qui met en lumière le niveau modeste de ceux de Landévennec. Il évoque aussi l'apport important de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (25 733 €) qui permet de conforter les projections financières.

Anne-Marie MINELLA évoquant une situation financière confortable demande un allègement de la pression fiscale. L'importance des travaux projetés par la commune évoquée par le maire nécessite leur maintien.

Vote à main levée 11 votants ; 2 contre, 9 pour. Adopté.

5. BUDGET PRIMITIF 2026

Le maire présente le budget 2026 qui se répartit en 414 275 € de fonctionnement et de 801 888,31 € d'investissement. Parmi les principales dépenses nouvelles d'investissement envisagées figurent le patrimoine communal (l'église 8 000 € ; routier 168 755,16 €), locatif avec la maison Ravel (50 000 €). La participation à la construction du centre de secours de Crozon est prévue à 15 000 €. Les recettes du budget de fonctionnement sont portées principalement par les impôts et taxes d'un montant de 270 000 €. Les revenus des locations communales (environ 50 000 €) permettent de compenser la baisse des dotations de l'Etat.

Anne-Marie MINELLA intervient pour renouveler sa demande de Grand livre budgétaire. Le maire lui a fait parvenir les comptes de gestion sur les trois dernières années. Monsieur MALHOMME précise que ce document n'existe pas pour l'année 2025 car remplacé par le CFU qui n'est pas assez détaillé aux dires d'Anne-Marie MINELLA qui souhaite des budget annexes pour chaque bien communal (ancienne école, ancien presbytère, camping, ...) et demande si la rentabilité de l'ancien presbytère intéresse le maire. Le maire précise que les documents existants en mairie sont ceux qui sont réglementairement exigés par les finances publiques et le contrôle de légalité. La rentabilité de l'ancien presbytère est à ses yeux très importante en termes de revenus au vu de la diminution des dotations de l'Etat. Il précise qu'en tant que vice-président chargé de l'Urbanisme à la Communauté de communes, il mesure combien les questions de logement sont prégnantes dans bien des domaines.

Question également d'Anne-MINELLA sur les travaux concernant la maison RAVEL, la voirie, le logement locatif de la maison CAËR (travaux non faits selon les propos de la locataire rapportés par Anne-MINELLA). Le maire répond que les travaux de la maison RAVEL n'ont pas été encore fixés car le projet architectural est en cours (provisionnement de 200 000 €), que pour la voirie un technicien de la Communauté de communes appuiera les deux adjoints Jean-Michel PAROT et Cédric DAUTEUILLE en charge de ce dossier et enfin que les travaux de la location de l'appartement de la maison CAËR ont été réalisés (remplacement de radiateurs) et qu'une isolation existe bien.

Anne-Marie MINELLA fait une déclaration au conseil municipal au nom de sa liste « Un Elan pour Landévennec » pour dire pourquoi sa liste ne votera pas le budget. Elle s'engage à faire parvenir une version numérique au secrétaire de séance (cf. la déclaration annexée au présent compte-rendu).

Elle déclare qu'elle ne votera pas ce budget car la commune depuis 40 ans a favorisé le tourisme au détriment des besoins des habitants de la commune, que cette politique contribue à faire monter les prix de l'immobilier, que l'acquisition par ceux qui travaillent est inaccessible et que le parc des locations à l'année est inexistant. L'argent de la commune a été investi dans l'ancien presbytère en deux gîtes haut de gamme et que l'ancienne école a été transformée en gîte pour recevoir des groupes. Elle précise en 4 points la décision : saisonnier

Point 1 / La commune a choisi de préempter des bâtiments supplémentaires pour faire face à ses obligations de logement à l'année. La maison RAVEL est dans un tel état de vétusté que pour la mettre aux normes actuelles le coût va être très élevé pour le budget communal.

Point 2 / Aujourd'hui, la moitié des habitations de Landévennec sont des résidences secondaires. Seuls les retraités aisés peuvent acheter et le bourg est gentiment désigné comme un 'EHPAD à ciel ouvert'.

Point 3 / Les commerces de proximité ont disparu et ne peuvent se maintenir que ceux qui fonctionnent avec les touristes d'avril à octobre. Seule l'épicerie communale, peu fréquentée par les habitants, dépanne les randonneurs et les utilisateurs du camping.

Point 4 / Sur notre commune, il y a déjà une dizaine d'offres de location saisonnières des plus variées et leur nombre progresse. Au centre du bourg, deux maisons occupées à l'année viennent d'être rachetées pour être transformées en gîtes. Bien sûr la politique de la mairie n'est pas seule en cause dans cette transformation sociale mais en tant qu'administrateur de la commune elle a pris et prend encore une large part dans cette évolution. Nous demandons les budgets détaillés du gîte de l'ancien presbytère, de l'ancienne école, du camping, de l'épicerie communale, du gîte d'étape pour connaître la rentabilité des immeubles loués. Demande aussi les sommes qui seront investies dans la maison RAVEL. L'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, terme qui englobe les maisons de famille présentes sur le territoire depuis des générations, n'est pas la seule réponse à ce problème. Nous ne sommes pas d'accord avec le pourcentage de l'augmentation. La trésorerie de la commune est largement excédentaire et peut supporter un allègement de la fiscalité. L'offre de gîtes est largement prise en charge par les opérateurs privés et la commune doit se retirer de cette activité et nous demandons la réaffectation de l'ancien presbytère en logement à l'année et cette réaffectation ne nécessite pas de rester propriété communale. Demande également qu'une étude soit lancée sur l'ancienne école et le terrain qui la jouxte. Ces premiers vertueux rendraient à Landévennec sa diversité sociale et favoriseraient le développement des biens et services attendus par les populations qui résident sur place.

Vote à main levée 11 votants ; 1 abstention, 1 contre, 9 pour. Adopté.

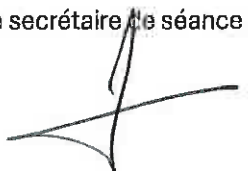
6. ACQUISITION DE MOBILIER

Le maire propose pour répondre aux demandes des associations confrontées aux difficultés d'emprunter aux autres communes des tables et bancs pour diverses manifestations d'augmenter nos capacités propres. Après étude des catalogues transmis aux collectivités, il apparaît que l'offre la plus intéressante serait celle de JPP Direct d'un montant de 10 319 € TTC pour l'acquisition de 30 tables et 60 bancs d'un modèle identique à ceux déjà possédés par la commune.

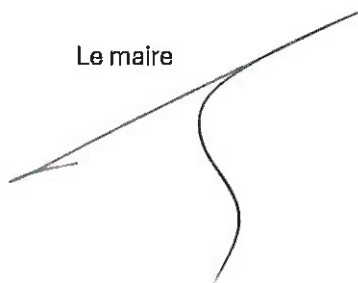
Vote à main levée 11 votants ; 11 pour. Adopté.

Clôture de la séance du conseil municipal à 19h20.

Le secrétaire de séance



Le maire



Conseil Municipal de Landévennec, le 28 avril 2026
Déclaration des élus de la liste Un élan pour Landévennec

Pourquoi nous ne votons pas le budget primitif 2026 ?

Parce que depuis 40 ans la mairie de Landévennec a choisi de développer le tourisme au détriment des besoins des habitants de la commune.

Cette politique de développement du tourisme a contribué, et contribue toujours, à faire monter les prix des habitations à un niveau tel qu'elles sont devenues inaccessibles aux personnes qui assurent leur vie en travaillant. Le parc de locations à l'année est inexistant.

L'argent de la commune a été investi dans la transformation de l'ancien presbytère en deux gîtes haut de gamme labellisés « Gîtes de France » avec 3 épis (sur 4 max.).

L'ancienne école a été transformée en un gîte destiné à accueillir des groupes.

Les conséquences de ce choix

Point 1. La commune choisit de préempter des bâtiments supplémentaires pour faire face à ses obligations légales de logements à l'année. La maison Ravel, achetée l'année dernière est dans un état de vétusté tel que pour la mettre en conformité avec les normes actuelles, le coût va être très élevé. Même si des subventions venaient éventuellement alléger la charge, le budget de la commune en sera inévitablement porteur.

Point 2. Aujourd'hui, dans le bourg de Landévennec plus de la moitié des résidences sont secondaires. Seuls les retraités aisés peuvent acheter les maisons en vente. Le bourg est gentiment désigné comme « un Ehpad à ciel ouvert ».

Point 3. Les commerces de proximité ont disparu. Ne peuvent se maintenir que ceux qui sont essentiellement destinés aux flux touristiques d'avril à octobre, à l'exception d'un seul. L'épicerie communale, peu fréquentée par les habitants, dépanne les randonneurs et les utilisateurs du camping.

Point 4. Sur notre petite commune, il y a déjà une dizaine d'offres de locations saisonnières des plus variées, et leur nombre ne cesse d'augmenter. Au centre du bourg, deux maisons, anciennement occupées par des habitants et en partie louées à l'année, viennent d'être rachetées pour être transformées en gîtes.

Bien sûr, la politique de la mairie n'est pas la seule cause de cette transformation sociale et économique, mais, en tant qu'administrateur de la commune, elle a pris, et prend encore, une large part de responsabilité dans ces évolutions.

Que voulons-nous ?

1. Concernant la gestion actuelle de la mairie

- Nous demandons le budget détaillé des éléments suivants du patrimoine communal : le gîte de l'ancien presbytère, le gîte de l'ancienne école, le camping, le gîte d'étape, et l'épicerie communale qui leur est associée. Nous pourrions ainsi connaître la rentabilité réelle des immeubles loués.

- Nous demandons des informations détaillées sur les dépenses d'investissement à venir pour la maison Caër.

- L'augmentation de 60% de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires – terme qui englobe les maisons de famille présentes sur la commune depuis des générations – n'est pas une réponse adéquate à un problème de logement dont les propriétaires de ces résidences ne sont pas responsables. Nous ne sommes pas d'accord avec le pourcentage de cette augmentation. Plus globalement, depuis plusieurs années, la trésorerie de la commune est largement excédentaire et le résultat annuel toujours très positif. Le budget de la commune

peut sans problème supporter un allègement de la fiscalité locale. Nous demandons une réduction globale des taxes locales.

2. Et pour l'avenir ?

L'offre de gîtes est aujourd'hui largement prise en charge par des opérateurs privés, la commune doit se retirer de cette activité.

- Plutôt que de se lancer dans la rénovation coûteuse d'habitations anciennes, nous demandons la réaffectation de l'ancien presbytère en logements accessibles aux personnes qui vivent et travaillent dans la presqu'île, cette réaffectation ne nécessite pas que le bâtiment reste une propriété de la commune
- Nous demandons qu'une étude particulière soit entreprise sur les usages possibles et le devenir de l'ancienne école et du vaste terrain attenant inutilisé.

Ces orientations pourraient être le premier pas vertueux d'une politique municipale qui rendrait à Landévennec sa diversité sociale et qui favoriserait le développement des biens et des services qu'attendent les populations qui résident sur place.
