ARRONDISSEMENT DE LISIEUX

CANTON DE LIVAROT-PAYS D'AUGE

COMMUNE DE VALORBIQUET

PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JANVIER 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 23 janvier à 20 heures 00, le Conseil Municipal de VALORBIQUET légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente de St Cyr du Ronceray en séance publique sous la présidence de Madame Françoise FROMAGE, Maire.

Nombre de conseillers :
En exercice : 27
Qui ont pris part à la délibération : 22
Dont pouvoirs : 2

Date de la convocation : 17 janvier 2025
Date d'affichage : 29 janvier 2025

Présents (20) : M. Laurent **ARMENOULT ;** M. Marc **AUNAY ;** Mme Carine **AUTRET ;** M. Jean-Paul **BOURGUAIS** ; M. Sylvie **BONNEMENT ;** Mme Colette **CAPDEBOSCQ** ; M. Laurent **DECAYEUX ;** Mme Liliane **FOURET** ; Mme Françoise **FROMAGE ;** M. Jean-Pierre **GILAIN ;** Mme Catherine **HAIZE ;** Mme Ghislaine **HAUBERT ;** Mme Anne **HOUEIX ;** M. Olivier **JAN ;** M. Jérôme **LELIEVRE ;** M. Pierre **MOUNIER ;** Mme Séverine **NIGAUD ;** M. Maxime **PIERRE ;** M. Michel **POULVELARIE ;** M. Jean-Bruno **SAVIN.**

Pouvoirs (2) : M. Gilles **BARETTE** à Mme Anne HOUEIX ; Mme Stéfanie **LEBRETON** à M. Jean-Paul BOURGUAIS.

Absents (5) : Mme Hélène **KARAGOUNIS** ; Mme Catherine **LAMBIN ;** Mme Annie **MOUET** ; M. Didier **TOUTAIN ;** Mme Amélie **VESQUES.**

Après avoir constaté que la condition de quorum posée à l'article L2121-17 du CGCT est remplie, Mme le Maire ouvre la séance.

Est désignée secrétaire de séance : Mme Séverine NIGAUD

1) MA-DEL-2025-001 – Délibération autorisant le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement.

Pour rappel, l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit :
« Dans le cas où le budget d'une collectivité n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.
Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité, sur autorisation de l'organe délibérant, peut engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette ».

Cet article permet donc aux communes, sur autorisation du Conseil Municipal, d'engager, de liquider et de mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non comprises les dépenses afférentes au remboursement de la dette.
Les crédits à inscrire au budget lors de son adoption correspondent à l'intégralité des crédits ouverts, par anticipation, que les dépenses aient été ou non effectivement engagées.

Cette disposition est particulièrement importante pour les opérations de travaux en cours en attendant le vote du budget primitif 2025.

Les crédits à l'article 208 ne permettront pas de régler les prestations qui seront réalisées avant le vote du BP par l'entreprise APAVE (salle polyvalente de St Julien de Mailloc). Le montant des prestations d'ici avril s'élèvent à :

APAVE - Mission contrôle technique bâtiment : 5 265.60 euros
APAVE - Mission Sécurité Protection Santé : 2 600.72 euros

"Considérant que le montant des crédits ouverts en dépenses d'investissement au budget communal 2024 au chapitre 20 de 48 578.14 euros (déduction faite des restes à réaliser 2024 à 11 025.25 euros) s'élève à 37 552.89 euros ; le quart de cette somme s'élève à 9 388.23 euros.

Mme le Maire propose au conseil municipal de retenir la somme de 8 000 euros de la manière suivante et d'autoriser les crédits ci-dessous :

- Article 203 = 8 000 euros

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, accepte la proposition de Mme le Maire telle qu'exposée ci-dessus.

2) MA-DEL-2025-002 – Autorisation de signature - Cession du bail commercial du cabinet infirmier de La Chapelle-Yvon.

M. DELACOUR, actuel locataire du cabinet infirmier de La Chapelle-Yvon, va céder son fonds de commerce aux deux infirmières qui travaillent avec lui au cabinet. La vente de ce fonds entraine la cession du bail commercial aux repreneurs. Mme le Maire sollicite l'accord de l'assemblée pour l'autoriser à signer la cession du bail commercial de M. DELACOUR à Mmes Solène VOLCKAERT et Maëlle NUTTENS en l'office notarial BODARD ET BROHIER.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, autorise Mme le Maire à signer cette cession de bail commercial.

3) MA-DEL-2025-003 – Vente de terrain à La Chapelle-Yvon – Devis étude de sol G1.

Mme le Maire rappelle : Depuis 2020 et la loi ELAN, il y a obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique lors de la vente d'un terrain constructible. Ce document vise à prévenir les risques liés au retrait/gonflement des argiles. Ce document doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente et a une validité de 30 ans, il suivra les différentes mutations de la parcelle en question.
L'absence d'étude équivaut à un manquement au devoir d'information, et peut être qualifié de vice de consentement. Cette absence peut entrainer le versement de dommages et intérêts à l'acquéreur et le contrat de vente peut être annulé par décision de justice.
S'il est impossible pour le vendeur de s'exonérer de son obligation légale de fournir ladite étude, il est tout à fait envisageable de prévoir conventionnellement que le coût de l'étude soit pris en charge par l'acquéreur ou à frais communs, en vertu de l'article 1608 du Code Civil.

Deux devis ont été reçu pour la réalisation de l'étude géotechnique de ce terrain auprès des entreprises HYDROLIA et ERDA Géotechnique :

- HYDROLIA : 1 080 € TTC
- ERDA Géotechnique : 2 160 € TTC

Mme le Maire propose à l'assemblée de retenir le devis de l'entreprise HYDROLIA et que la commune prenne en charge la totalité de ces frais d'étude de sol. L'acquéreur a été contacté par Mme le Maire et refuse de prendre ces frais à sa charge.
Mme NIGAUD trouve exagéré que l'acquéreur n'ait ni voulu prendre en charge le bornage ni l'étude de sol, à minima en partie.
Mme le Maire explique que les frais de bornage sont à la charge du vendeur. Mme NIGAUD et M. LELELIEVRE ne sont pas d'accord avec cette affirmation.
M. LELIEVRE dit que cette parcelle bien que constructible sur le papier l'est difficilement dans la réalité du fait de son agencement.

Il est précisé que pour la vente, il faudra fournir à l'office notarié la convention concernant l'édification de la clôture. Mme le Maire annonce que cela a été vu avec l'acquéreur.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 3 voix « CONTRE », 4 « ABSTENTIONS » et 15 voix « POUR » retient la proposition d'HYDROLIA et la prise en charge par la commune de cette étude. Le Conseil Municipal précise également que les frais éventuels à venir, clôture ou autre seront à la charge de l'acquéreur.

4) Agence France Locale – Garantie annuelle 2025 (Ajourné)

Le Groupe Agence France Locale a pour objet de participer au financement de ses Membres, collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux (EPL) (ci-après les *Membres*).

Institué par les dispositions de l'article L.1611-3-2 du CGCT tel que modifié par l'article 67 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique :

« Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux peuvent créer une société publique revêtant la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce dont ils détiennent la totalité du capital et dont l'objet est de contribuer, par l'intermédiaire d'une filiale, à leur financement.

Cette société et sa filiale exercent leur activité exclusivement pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements et des établissements publics locaux. Cette activité de financement est effectuée par la filiale à partir de ressources provenant principalement d'émissions de titres financiers, à l'exclusion de ressources directes de l'Etat ou de ressources garanties par l'Etat.

Par dérogation aux dispositions des articles L. 2252-1 à L. 2252-5, L. 3231-4, L. 3231-5, L. 4253-1, L. 4253-2 et L. 5111-4, les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux sont autorisés à garantir l'intégralité des engagements de la filiale dans la limite de leur encours de dette auprès de cette filiale. Les modalités de mise en œuvre de cette garantie sont précisées dans les statuts des deux sociétés. »

Le Groupe Agence France Locale est composé de deux sociétés :

- l'Agence France Locale, société anonyme à directoire et conseil de surveillance ;
- l'Agence France Locale – Société Territoriale (la *Société Territoriale*), société anonyme à conseil d'administration.

Conformément aux statuts de la Société Territoriale, aux statuts de l'Agence France Locale et au pacte d'actionnaires conclu entre ces deux sociétés et l'ensemble des Membres (le *Pacte*), la possibilité pour un Membre de bénéficier de prêts de l'Agence France Locale, est conditionnée à l'octroi, par ledit Membre, d'une garantie autonome à première demande au bénéfice de certains créanciers de l'Agence France Locale (la *Garantie*).

La commune de Valorbiquet a délibéré pour adhérer au Groupe Agence France Locale le 28 mars 2024.

L'objet de la présente délibération est, conformément aux dispositions précitées, de garantir les engagements de l'Agence France Locale dans les conditions et limites décrites ci-après, afin de sécuriser une source de financement pérenne et dédiée aux Membres.

Présentation des modalités générales de fonctionnement de la Garantie.

Objet

La Garantie a pour objet de garantir certains engagements de l'Agence France Locale (des emprunts obligataires principalement) à la hauteur de l'encours de dette du Membre auprès de l'Agence France Locale.

Bénéficiaires

La Garantie est consentie au profit des titulaires (les *Bénéficiaires*) de documents ou titres émis par l'Agence France Locale déclarés éligibles à la Garantie (les *Titres Eligibles*).

Montant

Le montant de la Garantie correspond, à tout moment, et ce quel que soit le nombre et/ou le volume d'emprunts détenus par le Membre auprès de l'Agence France Locale, au montant de son encours de dette (principal, intérêts courus et non payés et éventuels accessoires, le tout, dans la limite du montant principal emprunté au titre de l'ensemble des crédits consentis par l'Agence France Locale à la commune de Valorbiquet qui n'ont pas été totalement amortis).

Ainsi, si le Membre souscrit plusieurs emprunts auprès de l'Agence France Locale, chaque emprunt s'accompagne de l'émission d'un engagement de Garantie, telle que, directement conclu auprès de l'AFL.

Durée

La durée maximale de la Garantie correspond à la durée du plus long des emprunts détenus par le Membre auprès de l'Agence France Locale, et ce quelle que soit l'origine des prêts détenus, augmentée de 45 jours.

Conditions de mise en œuvre de la Garantie

Le mécanisme de Garantie mis en œuvre crée un lien de solidarité entre l'Agence France Locale et chacun des Membres, dans la mesure où chaque Membre peut être appelé en paiement de la dette de l'Agence France Locale, en l'absence de tout défaut de la part dudit Membre au titre des emprunts qu'il a souscrits vis-à-vis de l'Agence France Locale.

La Garantie peut être appelée par trois catégories de personnes : (i) un Bénéficiaire, (ii) un représentant habilité d'un ou de plusieurs Bénéficiaires et (iii) la Société Territoriale. Les circonstances d'appel de la présente Garantie sont détaillées dans le modèle figurant en annexe à la présente délibération.

Nature de la Garantie

La Garantie est une garantie autonome au sens de l'article 2321 du Code civil. En conséquence, son appel par un Bénéficiaire n'est pas subordonné à la démonstration d'un défaut de paiement réel par l'Agence France Locale.

Date de paiement des sommes appelées au titre de la Garantie

Si la Garantie est appelée, le Membre concerné doit s'acquitter des sommes dont le paiement lui est demandé dans un délai de 5 jours ouvrés.

Telles sont les principales caractéristiques de la Garantie objet de la présente délibération et dont les stipulations complètes figurent en annexe.

Dans l'éventualité où la municipalité envisagerait de souscrire un prêt auprès de l'AFL en 2025, il faudrait au préalable que la délibération de garantie 2025 ait été votée.

M. BOURGUAIS estime qu'avoir la totalité du montant de l'emprunt en garantie est dangereux d'autant plus si la commune ne dispose que de 5 jours pour rembourser la garantie si celle-ci est appelée.

Mme NIGAUD propose de solliciter d'autres financeurs. M. JAN ajoute que la garantie porte sur l'ensemble des emprunts souscrits auprès de l'AFL, à savoir celui de 2024 et 2025 si la commune y a recours.

Un avis a été demandé auprès des juristes de la DGFIP concernant les modalités de garantie proposée par l'AFL.

Dans l'attente de précisions de la DGFIP, le Conseil Municipal à l'unanimité demande le report de cette décision.

5) MA-DEL-2025-004 – Evacuation et destruction des archives – Devis DERICHEBOURG.

Suite au tri des archives effectué par le Centre de Gestion du Calvados, Mme le Maire présente à l'assemblée le devis de l'entreprise DERICHEBOURG pour l'évacuation et la destruction de ces archives.
Deux formules sont proposées :

- Destruction par broyage des archives amenées sur le site de l'entreprise par la commune pour un coût de 50€/tonne
- Mise à disposition d'une benne à Valorbiquet avec un coût de transport de 310 € HT auxquels s'ajoutent 1 coût de 50 €/tonne de papier à détruire.

M. BOURGUAIS souhaite que des renseignements soient pris auprès du prestataire sur ce qui est considéré comme « broyage papier ». Il a, dans les archives triées à détruire, des classeurs avec ferrailles, des pochettes ou chemises plastiques ou en cartons qu'il sera peut-être nécessaire de retirer.
Mme AUTRET trouve le prix de la prestation excessivement élevé.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de retenir la proposition avec mise à disposition de la benne.

6) MA-DEL-2025-005 – Avenant 1 – Entreprise CECOPA – Lot 2 - Plus et moins-values.

Mme le Maire présente la mise au point travaux de l'entreprise CECOPA (Lot 2) en date du 19 décembre 2024.

Ce devis fait apparaitre 22 074.70 € HT de travaux en moins-value et 10 946.30 € HT de travaux en plus-value.

Les travaux en moins-value correspondent à la réduction des travaux de coupure capillaire et de drainage sur la salle polyvalente ; La réduction des travaux de fondation dans la mairie et la suppression du mur maçonné entre la salle des mariages et les sanitaires publics.
Les travaux en plus-value correspondent à la dépose de cloison et doublage ; le bouchement d'une fenêtre ainsi qu'une reprise de niveau dans la partie mairie.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, valide ces plus et moins-values et autorise Mme le Maire à signer l'avenant n°1 correspondant à ces modifications.

7) MA-DEL-2025-006 – Phoenix France Infrastructures – Proposition achat – Parcelle antenne de St Cyr du Ronceray.

Pour rappel depuis 2022, la société Phoenix France Infrastructures occupe une portion de la parcelle 570 AA 161 pour l'exploitation d'une antenne radio 4G et verse à la municipalité une redevance annuelle de 1 500€ pour cet emplacement.
La société Phoenix France Infrastructures propose à la collectivité d'acquérir les 36 m2 sur lesquels se trouvent l'antenne pour un prix de 18 000 €.

Compte tenu que le montant de l'offre d'achat couvre uniquement 12 années de redevance et qu'une antenne a une durée d'exploitation supérieure à 12 ans, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés refuse l'offre d'achat de la société Phoenix France Infrastructures.

8) Informations diverses.

Terrains en zones 1AU et 2AU à St Pierre de Mailloc :
Le propriétaire de la parcelle 647 A 720 située en zone 1AU (zone à urbaniser) souhaite faire construire 8 pavillons sur son terrain. Ce projet n'a pas pu être réalisé car bien que le lotisseur puisse prendre à sa charge l'extension du réseau d'assainissement, cette dernière ne devait pouvoir être utilisée que par lui-même, or de l'autre coté de la route se trouve un terrain en zone 2AU (urbanisable à long terme).
Le propriétaire de cette autre parcelle a souhaité construire sur son terrain un hangar/abri pour chevaux. Sa demande de permis de construire a été refusée car ce type de construction n'est pas autorisée en zone 2AU. Pour pouvoir construire son hangar celui-ci souhaiterait faire passer son terrain en zone agricole.
Mme le Maire rencontrera M. BOISNARD, Vice-Président d'Eaux Sud Pays d'Auge, pour évoquer le déclassement de la parcelle 2AU qui permettrait de solution ces deux problèmes.

Presbytère de Tordouet :
M. MOUNIER explique qu'un jeune minotier souhaite s'installer sur la commune et recherche un local. Le presbytère pourrait être rénové pour un montant de 7 à 8 000 € (toiture + électricité) et accueillir le moulin à grain.
Mme NIGAUD dit qu'il existe des aides à l'installation auprès de la chambre d'agriculture.
Mme HOUEIX va contacter cette personne pour lui proposer des solutions.
Mme NIGAUD demande quelle utilité pourrait avoir le bâtiment une fois rénové si toutefois l'activité de minoterie n'était pas viable.

Pavillon de St Cyr du Ronceray :
M. DECAYEUX a été surpris d'apprendre que des travaux étaient en cours sur le pavillon nouvellement acquis à St Cyr du Ronceray et pour lequel il avait été annoncé au mois de février qu'il n'y avait aucuns travaux à prévoir. Il demande la nature des travaux et leur montant.
M. BOURGUAIS explique avoir visité le pavillon il y a 15 jours. Les agents du service technique peuvent faire une partie des travaux, estimée entre 5 000 et 6 000€. Le bien n'est pas louable en l'état, il n'y a pas de VMC, pas d'escalier aux normes (escalier de meunier), un ballon d'eau chaude de 150L trop petit pour la surface du logement et quelques travaux de plomberie à réaliser. Il faudrait également installer des meubles de cuisine et refaire des éléments électriques. Un devis de mise aux normes a été demandé et s'élève à 13 000 €TTC. Il faudra donc compter environ 20 000 € de travaux sur ce pavillon.
Mme NIGAUD se demande si quelqu'un a bien été visiter le pavillon, ne pas avoir relevé l'absence d'escalier est très surprenant.

M. BOURGUAIS ajoute que les garages qui nécessitent également des travaux, les toitures étant hors d'usage. Ces garages pourront ensuite être loués 150 €/mois.
Le bâtiment acheté à M. KYBURZ nécessitera également de la réfection mais celui-ci sera intégré au programme *Village d'Avenir*.
M. LELIEVRE note que même si les locations couvrent le montant de l'emprunt sur la durée, dans 20 ans il faudra refaire des travaux dans le pavillon.
Mme NIGAUD constate qu'il y a des découvertes à chaque conseil municipal.

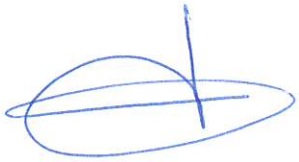
Cantine de La Chapelle-Yvon :
Mme NIGAUD déplore des problèmes sur la qualité des aliments : fruits trop ou pas assez mûrs par exemple.
Saveur Traiteur, ayant l'agrément pour la restauration scolaire, a été contacté, cette entreprise est 1€ plus cher que Convivio le prestataire actuel, mais s'engage sur le bio, le local et les repas végétariens.
Il faudrait se renseigner auprès de Livarot dont les cuisines du collège livrent l'école de Fervaques, si des livraisons à l'école de la Chapelle-Yvon seraient envisageables.
M. LELIEVRE demande si la commune est prête à prendre 1€ de plus à sa charge, ce qui représente 8 à 10 000€ en plus.
Mme le Maire va appeler M. LEGOUVERNEUR pour se renseigner sur la faisabilité d'une livraison par le collège de Livarot.

Commission finances et travaux :
La réunion est prévue le lundi 3 février à 18h à la salle des associations de St Pierre de Mailloc. En fonction de la rencontre avec la représentante de la Trésorerie, une autre réunion sera peut-être programmée le 24 février.

Eaux Sud Pays d'Auge :
M. POULVELARIE signale que Valorbiquet est la seule commune à ne pas avoir été traitée comme les autres, les travaux ont été commencés et non achevés. De l'argent a été trouvé pour l'assainissement de Courtonne la Meurdrac. Il demande qu'un courrier soit envoyé pour connaitre leur schéma directeur.

Déchetterie de St Cyr du Ronceray :
M. GILAIN rappelle que la déchetterie est fermée à cause du quai qui s'affaisse, pour l'instant nous n'avons aucune nouvelle concernant des travaux ou une réouverture.
Il y aura cependant une ouverture partielle sous forme de « végéterie » le 10 mars 2025, uniquement pour les déchets verts.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h16.

Le Maire,
Mme Françoise FROMAGE

La secrétaire de séance
Mme Séverine NIGAUD