

PROCES VERBAL DU 16 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le mardi 16 septembre à 19h30, le Conseil Municipal s'est réuni à la mairie de GRAINVILLE-SUR-ODON, en séance publique, sous la présidence d'Emmanuel MAURICE, Maire.

Membres présents :

Emmanuel MAURICE - Patrick DENOYELLE - Audrey DAHOUX - Mickaël VILLY - Marie-Paule GERVAIS - Marie-Claude ARTHAUD - Kylian CACHARD - Christel ROGER - Corinne JOKIC - Loïc CADOR - Jean-Luc FAVREL.

Membre absents excusés :

Membres absents : Florent TREHET - Nathalie DRIAUX - Jocelyn BUFFARD.

Secrétaire de séance : Mickaël VILLY

Le Conseil Municipal est composé de 14 membres en exercice, 11 membres sont présents.

OBJET : CLASSEMENT DE LA PARCELLE A127 DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA VOIRIE COMMUNALE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la commune a acquis par délibération du conseil municipal du 24 novembre 1977 une parcelle de terrain cadastrée A23 et A 24 pour créer le lotissement communal « Les Marronniers » de 66 parcelles.

La voirie de la parcelle cadastrée A 127 du lotissement « Les Marronniers » est située aujourd'hui dans l'emprise des voies communales, à savoir :

- la rue des Tilleuls,
- l'impasse des Lilas,
- l'impasse de la Fresnaye,
- l'impasse des Sorbiers,
- l'impasse des Acacias.

Monsieur le Maire explique que le relevé de bien de la parcelle A127 fait mention « de copropriétaires de la parcelle A127 ». Afin de lever le doute sur l'existence d'un syndicat, une demande de renseignements a été formulée auprès du service de publicité foncière et ainsi qu'auprès du notaire en charge du lotissement.

La fiche des formalités des mutations de ce lotissement confirme que la commune est propriétaire de la parcelle A 127 à la date du 9 novembre 1995. Maître Christelle CAUCHOIS, notaire, confirme également que les voiries du lotissement sont déjà la propriété de la commune de GRAINVILLE SUR ODON.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de classer la parcelle A 127 dans le domaine public de la voirie communale.

Vu l'article L 141-3 du Code de la Voirie Routière qui permet que le classement et le déclassement de voie communale soient prononcés par le Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- APPROUVE le classement de la parcelle A127, conformément au plan, dans le domaine public de la voirie communale ;
- DEMANDE la mise à jour du tableau de classement des Voies Communales ;
- DONNE pouvoir à Monsieur le Maire de procéder aux démarches et formalités nécessaires aux fins de régulariser ce dossier.

- au service du cadastre pour mise à jour du plan cadastral par la suppression de ces numéros de parcelle ;
- au service de la publicité foncière pour mise à jour du fichier immobilier.



Le Maire expose :

1 – Mise à disposition du gymnase de Saint Martin de May à la communauté de communes.

Par délibération du 23 juin 2024, le conseil communautaire a décidé de reconnaître d'intérêt communautaire le gymnase implanté à Saint-Martin-de-Fontenay propriété jusqu'alors du syndicat de collège composé des communes suivantes : Fontenay le Marmion / Garcelles Secqueville / Laize-Clinchamps / May sur Orne / Rocquancourt / Saint André sur Orne / Saint Martin de Fontenay.

Par arrêté préfectoral du 23 août 2024, il a été mis fin à l'exercice des compétences du dit syndicat de collège. La commune de Saint Martin de Fontenay, siège de l'équipement s'est vue transférer sa propriété ; concomitamment sa mise à disposition intervenait au profit de la CCVOO.

Même si une convention approuvée par délibération du 23 juin 2024, a défini les conditions financières de ce transfert dans la mesure où des communes extérieures à la CCVOO sont concernées, celles relatives à ses communes membres doivent être examinées et approuvées par la CLECT.

2 – reconnaissance d'intérêt communautaire de nouvelles voiries.

Depuis la prise de compétence voirie en 2017 par la CCVOO, la liste des voies d'intérêt communautaire (liste exhaustive de voies classées dans le domaine public communal) n'a pas été modifiée.

Consécutivement aux demandes de communes de voir les voiries de nouveaux lotissements mises à disposition de la CCVOO, il est nécessaire de définir un principe de transfert de charges qui sera systématiquement appliqué.

Lors des travaux conduits en 2017 pour définir la charge transférée pour la voirie il avait été calculé par un maître d'œuvre et vérifié par un second, le coût de revient d'une voirie au m2 de bande de roulement pour une durée de vie d'amortissement de 25 ans.

Actualisée sur la base de l'évolution de l'indice TP01, ce coût de revient s'établit au 1^{er} janvier 2024 à 56.41 €/m2.

Il a été soumis à la commission de retenir le principe de répartir ce coût de revient actualisé (suivant l'évolution de l'indice TP01) calculé au 1^{er} janvier de l'année de chaque nouveau transfert.

Compte tenu que depuis la prise de compétence, aucune voirie communale n'a été reconnue d'intérêt communautaire, la CLECT souhaite que les dispositions précitées soient adaptées pour les voies rétrocédées aux communes depuis 2017.

Ainsi en 2025, pour les communes souhaitant une reconnaissance de l'intérêt communautaire de ces voies rétrocédées dans le domaine public communal depuis 2017, la charge transférée sera calculée sur la base du prix de revient actualisé de l'année de rétrocession (cette disposition transitoire s'appliquera uniquement pendant l'année 2025).

Par ailleurs, une régularisation de la charge financière versée par la commune entre l'année d'intégration dans le domaine public communal et sa reconnaissance d'intérêt communautaire en 2025 sera opérée.

Vu le Code Général des Impôts et notamment l'article 1609 nonies C disposant que la commission locale chargée d'évaluer les charges transférées remet dans un délai de neuf mois à compter de la date du transfert un rapport évaluant le coût net des charges transférées. Ce rapport est approuvé par délibérations concordantes de la majorité qualifiée des conseils municipaux prévue au premier alinéa du II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales, prises dans un délai de trois mois à compter de la transmission du rapport au conseil municipal par le président de la commission. Le rapport est également transmis à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Vu le rapport de la Commission Locale chargée de l'Evaluation des Charges Transférées établie le 26 septembre 2024 (ci-joint),

Vu la délibération N°2024-120 en date du 24 octobre 2024 approuvant le rapport de la CLECT

Il est proposé au conseil municipal de :

- **APPROUVER / DESAPPROUVER** le rapport de la CLECT.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal APPROUVE, à l'unanimité, le rapport de la CLECT.

OBJET : TRANSFERT DE LA COMPETENCE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES (ENR) A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON (CCVOO)

Monsieur expose :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2224-32 qui prévoit que « les communes, sur leur territoire, et les établissements publics de coopération, sur le territoire des communes qui en sont membres, peuvent, (...), aménager, exploiter, faire aménager et faire exploiter » des installations de production d'énergie renouvelable,

Vu les articles L.294-1 du Code de l'énergie et L.2253-1 du CGCT qui consacrent dans des termes proches pour les communes et les EPCI de participer au capital d'une société anonyme ou d'une société par actions simplifiées dont l'objet social est la production d'énergies renouvelables ou d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone définis à l'article L. 811-1 du code de l'énergie par des installations situées sur leur territoire ou, pour une commune, sur le territoire d'une commune limitrophe ou, pour un groupement, sur le territoire d'un groupement limitrophe,

Vu le jugement n° 2300530 du 25 janvier 2024 du tribunal administratif de Rennes qui considère que la communauté de communes « était substituée de plein droit aux communes qui en sont membres dans toutes leurs délibérations et actes relatifs à cette compétence en matière de production d'énergies renouvelables » et, qu'en conséquence, la délibération décidant de la participation de la commune au capital de la société « dont l'objet social consiste en la réalisation, la maintenance et l'exploitation de centrales photovoltaïques au sol, sur toiture ou en ombrière, situées sur le territoire communal, est intervenue dans une matière dont la commune avait décidé de se dessaisir »,

Quand bien même, ce jugement de 1^{ère} instance est conforme à la réponse du Ministère de la transition écologique du 17 septembre 2020, les parlementaires semblent en passe de revenir sur cette incohérence avec l'esprit du CGCT et Code de l'énergie. Il n'en demeure pas moins qu'en l'état, une prise de participation de la CCVOO à la SAS EVOO pour la concrétisation du projet de méthanisation n'est possible qu'à la condition que l'EPCI dispose expressément de la compétence « Production EnR ».

Vu les dispositions du Code général des collectivités territoriales régissant les transferts de compétences,

Vu la délibération n°2025-080 du conseil communautaire en date du 26 juin approuvant le principe de transfert de cette compétence afin de ne pas faire obstacle à la prise de participation par la CCVOO dans la SAS EVOO

Ainsi le conseil municipal est invité à :

- **APPROUVER / NE PAS APPROUVER** le transfert de la compétence facultative « Production d'Energies » Renouvelables » à la CCVOO ; laquelle ne porte que sur la capacité juridique à participer à une société de projet de production d'énergie renouvelable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal APPROUVE, à l'unanimité, le transfert de la compétence facultative « Production d'Energies » Renouvelables » à la CCVOO ; laquelle ne porte que sur la capacité juridique à participer à une société de projet de production d'énergie renouvelable.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication devant le Tribunal Administratif de CAEN - 3 Rue Arthur le Duc 14000 CAEN - ou sur le site Internet www.telerecours.fr. »

Objet : SERVICE DE PROXIMITE - CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA FONCIERE DE NORMANDIE / ABROGATION DE LA DELIBERATION N°2025*23 ET NOUVELLE REDACTION

Exposé :

La délibération du 24 avril 2025 du conseil municipal a approuvé la convention de partenariat, en indivision, avec la Foncière de Normandie, relative à l'opération de rénovation d'une maison d'habitation en commerce (boulangerie/dépôt de pain) avec l'aménagement d'un petit bureau dans le grenier et l'implantation d'une supérette API sur la parcelle en méconnaissance de l'avis du service juridique de l'EPFN du 6 mai 2025.

Monsieur le Maire explique que cette cession, en indivision, ne s'inscrit pas dans les stipulations de la convention « réserve foncière » signée entre l'EPFN et la commune (*cf. délibération de conseil municipal du 18 avril 2024*), qui ne prévoit une cession des biens portés par l'EPFN qu'au profit d'un tiers de droit public ou d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements, ce que n'est pas la FONCIERE DE NORMANDIE.

Compte-tenu de ces éléments, il convient donc d'abroger ladite délibération n°2025*23 et d'en prendre une nouvelle au regard de cet avis.

Monsieur Emmanuel MAURICE rappelle aux membres du Conseil Municipal :

- les deux délibérations prises le 18 avril 2024 validant le projet d'acquisition du bien situé au 5 rue de la Libération (parcelles cadastrées AB26 & AB193) et autorisant Monsieur le Maire à poursuivre cette opération avec le concours de la FONCIERE NORMANDIE & de l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour procéder à cette acquisition et constituer une réserve foncière.

- l'abrogation de la délibération du 18 février 2025 approuvant le rachat auprès de l'EPFN de ce bien au prix de cession (hors TVA) de **168 300.00 €** (auquel s'ajoutent les frais notariés et divers), en indivision par la commune à concurrence de 49% en toute propriété et par la Foncière de Normandie à concurrence de 51% en toute propriété.

- la délibération du 13 mai 2025 approuvant le rachat auprès de l'EPN des biens cadastrés AB26 & AB 193 au prix de 171 502.87 €.

- le bornage réalisé par le cabinet d'étude GEODIS, où la maison d'habitation faisant l'objet du partenariat avec la Foncière de Normandie a été détachée de la parcelle AB26, avec pour nouvelle référence la parcelle AB 270 pour la maison d'habitation pour une contenance parcellaire de 93m² ; l'emprise nue revenant à la mairie à 100 % pour les aménagements VRD et l'implantation de la superette API, sur la nouvelle parcelle cadastrée AB 269 avec une contenance parcellaire de 488 m², à cela s'ajoute la parcelle existante nue cadastrée AB 193 pour une contenance de 97 m², revenant également à 100 % pour la commune.

Monsieur le Maire explique que ce projet s'inscrit pleinement dans un développement éco-responsable en réduisant fortement les déplacements motorisés polluants émetteurs de GES. En outre, ce projet vient conforter la constitution d'une vraie centralité dans la commune, objectif déjà entamé par les travaux d'aménagement du cœur de bourg réalisés entre 2022 et 2024.

Afin d'encourager cette dynamique, il y a lieu de conclure, avec la Foncière de Normandie, une convention de partenariat sur la parcelle AB 270, permettant, d'une part, d'assurer un accompagnement de conseil et d'administration sur la partie commerciale, et, d'autre part, de mobiliser un complément au financement nécessaire pour la réalisation du projet global.

Le détail des recettes de l'ensemble immobilier, sur la base du coût estimé de 401 521.00 € HT, est décomposé comme suit :

Plan de financement				
DEPENSES PREVISIONNELLES		RECETTES PREVISIONNELLES		
Nature de la dépense	Montant en € (H.T.)	Source de financement	Montant en €	Taux (en %)
		AIDES PUBLIQUES		
frais d'actes	13 464,00 €	Union européenne - Fonds leader :	31 527,80 €	7,85%
Acquisition immobilière :	168 300,00 €	Etat - DETR (Dotation d'équipement des territoires ruraux) :	49 000,00 €	12,20%
Etudes ou assistance à maîtrise d'ouvrage :	22 176,00 €	Etat - DSIL (Dotation de soutien à l'investissement local) :		
Dépenses de travaux :	196 381,00 €	Etat - FNADT (Fonds national d'aménagement et de développement du territoire) :	29 000,00 €	7,22%
Dépenses d'équipement :		Conseil régional :		
Autres prestations : etude thermique	1 200,00 €	Conseil départemental - APCR (Aide aux petites communes rurales) :	80 000,00 €	19,92%
Aléas :		Conseil départemental - Contrat de territoire :		
Dépenses de fonctionnement :		Conseil départemental - Amendes de police :	40 000,00 €	9,96%
Autres : (à préciser)		Autres subventions : CCVOO (fonds de concours)	5 689,00 €	1,42%
Sous-total 1	401 521,00 €	Sous-total 1 ⁽¹⁾	235 216,80 €	58,58%
A déduire des dépenses		AUTOFINANCEMENT		
Recette générées par l'investissement :		Fonds propres :	80 304,20 €	20,00%
Sous-total 2	0,00 €	Emprunts :		
		FONCIERE DE NORMANDIE	86 000,00 €	21,42%
		Sous-total 2	166 304,20 €	41,42%
TOTAL H.T.	401 521,00 €	TOTAL H.T.	401 521,00 €	100,00%

Monsieur le Maire propose :

- d'APPROUVER ci-dessous cette méthode de calcul définissant la quote part entre la Foncière de Normandie et la commune de Grainville sur Odon pour la maison d'habitation (parcelle AB270) ainsi que la valeur vénale des parcelles nues restantes, propriété de la commune (parcelles AB269-AB193) :

PROPOSITION DE REPARTITION DE LA QUOTE PART DU COMMERCE PARCELLE AB270								
Désignation	PRIX ACHAT	SURFACES	PRIX m² VL imposé de l'année (source sces Impôts)	PRIX m² MAISON retenu	QUOTE-PART MAISON		PRIX m² des 2 terrains à bâtir (ayant été encombré dépendances et enclavé)	PRIX A LA PARCELLE
					MAIRIE : 49%	FONCIERE : 51 %		
SURFACE MAISON parcelle AB270	171 502,87 €	93	1 298,00 €	1 450,00 €	66 076,50 €	68 773,50 €		134 850,00 €
SURFACE parcelle nue AB269		488					63,01 €	30 748,88 €
SURFACE parcelle nue AB193		87					60,87 €	5 963,99 €
							TOTAL :	171 502,87 €

- de RETROCEDER la maison d'habitation cadastrée AB 270 pour une surface de 93 m², en indivision, auprès de la Foncière de Normandie à concurrence de 51 % en toute propriété au prix de 68 773.50 €, auquel s'ajoutent les frais de notaire.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité, DECIDE :

- D'ABROGER ladite délibération n°2025*23

- de RETROCEDER la parcelle AB 270 pour une surface de 93 m², en indivision, auprès de la Foncière de Normandie à concurrence de 49 % pour la commune de Grainville sur Odon et 51 % à la Foncière de Normandie en toute propriété au prix de 68 773.50 €, auquel s'ajoutent les frais de notaire, selon la décomposition ci-dessus.

- ACCEPTE DE CONCLURE, avec la Foncière de Normandie, la convention en indivision de partenariat à intervenir, relative à l'opération de rénovation d'une maison d'habitation en commerce (boulangerie/dépôt de pain) sur la parcelle AB 270.

- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention à intervenir, ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents permettant la mise en œuvre de la présente délibération ;

- DE CONFIER la rédaction des actes notariés à Maître TOUZEAU, notaire à BRETTEVILLE-SUR-ODON pour la Commune de Grainville sur Odon et à Maître VIOLEAU, notaire à CAEN pour la Foncière de Normandie.

- D'ALLOUER l'enveloppe budgétaire de 80 304.20 € dans le cadre du projet.

Objet : DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE LA REGION NORMANDIE AU TITRE DU CONTRAT DE TERRITOIRE

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que le 15 avril dernier, le Président Hubert PICARD a signé, au nom du conseil communautaire, le Contrat de Territoire qui lie la CDC Vallées de l'Orne et de l'Odon avec la Région Normandie jusqu'en 2027.

Ce document prévoit la possibilité de présenter deux « revoyures » d'ici le terme du contrat.

Notre projet de commerces de dépôt de pain et d'une supérette API étant déjà mature avec un rayonnement supra-communal, s'inscrit pleinement dans les compétences régionales (transport, aménagement du territoire et environnement, formation professionnelle, développement économique...).

Monsieur le Maire souhaite proposer ce dossier de candidature qui rentre dans les actions éligibles pour l'adaptation et le changement de destination du bien immobilier à usage d'habitation sis 5 rue de la Libération en dépôt de pain/boulangerie et de l'installation d'une supérette API sur ce terrain (parcelles AB270-AB269-AB 193) pour un montant estimé à 401 521.00 € HT.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire à solliciter une subvention auprès de la Région Normandie, au titre du contrat de territoire.

Objet : REMBOURSEMENT DE FRAIS AUPRES DE MONSIEUR JEAN-LUC DELANGE

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que Monsieur Jean-Luc DELANGE a été sollicité pour réaliser un livre photos sur la manifestation du 80^{ème} anniversaire de la libération de Grainville sur Odon ainsi que sur l'inauguration de l'école maternelle de la commune.

Cet ouvrage a été édité en deux exemplaires via la plateforme internet PHOTOBX. Monsieur DELANGE a supporté les frais de cette prestation via un paiement par carte bancaire correspondant à la somme de 124.23 € TTC.

Monsieur le Maire présente cette facture et la confirmation de paiement.

Après avoir recueilli l'accord du comptable de la DGFIP et du contrôle de légalité de la Préfecture du Calvados, Monsieur le Maire propose de rembourser Monsieur Jean-Luc DELANGE la somme de 124.23 € TTC.

Après en avoir discuté, le conseil municipal, à l'unanimité, AUTORISE Monsieur le Maire à rembourser Monsieur Jean-Luc DELANGE la somme de 124.23 € TTC.

Informations :

- Point sur les travaux :

* Commerces (dépôt de pain/plateforme API) :

- l'entreprise SATO doit intervenir pour le compte d'ENEDIS pour l'installation d'un coffret électrique pour l'alimentation de la supérette, les travaux sont prévus le 30 septembre 2025.

- l'entreprise DEROUIN sous-traitant de GUILLOUX TP doit réaliser les travaux de reprise du mur en pierre existant à partir du 15 septembre 2025 (consolidation et chaînage en béton armé sur toute la longueur du mur). A la suite, l'entreprise TILLAUT posera la couverture sur ce mur.

* Purge de la voirie rue de la 15ème division écossaise :

- une partie de la structure de la chaussée est dégradée, la Communauté de Communes Vallées de l'Orne et de l'Odon, compétente en voirie, est intervenue pour la remplacer par une structure saine.

- Point sur la traversée engins agricoles sur la RD139 :

Monsieur le Maire explique que les engins agricoles empruntant la route départementale n°139 portent préjudice à la tranquillité des riverains. Cette traversée pose des soucis croissants sur les nuisances sonores, la sécurité des piétons et l'aspect financier (dégradation du mobilier urbain). Afin d'exposer ce préjudice, Monsieur MAURICE a demandé à rencontrer le directeur de l'Agence Routière Départementale et le Président de la chambre d'agriculture du Calvados.

Questions diverses :

Dates à retenir :

- Conseil Municipal le : 14 ou 16 septembre 2025
- Ateliers de la Prévention routière les 16 et 23 octobre de 14h à 16h
- Installation de la supérette API le 20 octobre à 14h00
- Repas des aînés le 23 novembre 2025

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE
LE 16 SEPTEMBRE 2025

La Secrétaire de Séance
Marie-Paule GERVAIS

Le Maire,
Emmanuel MAURICE

