

PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL MUNICIPAL de THÈREVAL

Date de convocation	27 septembre 2022	Nombre de conseillers en exercice	23
Date d'affichage de la convocation	27 septembre 2022	Nombre de conseillers présents	19
Date d'affichage du procès-verbal	11 octobre 2022	Nombre de votants	21

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

L'an deux mille vingt-deux, le 4 octobre à 20 heures 30, le Conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni à la salle du Conseil Municipal de la Mairie de THÈREVAL.

**Étaient présents :**

QUINQUENEL Gilles, WOLFF Claudine, DUBOURG Thierry, VILLEDIEU Nelly, ROUSSELLE Daniel, BEDOUIN Jean-Pierre, BOUSSARD Marie, BOURDIER Nicolas, BUELO Maxime, DUBOURG Guillaume, HERVIEU Régine, LECHEVALLIER Sandrine, LEMERAY Véronique, MARESCQ Anita, MAZIER Laëtitia, SOPHIE Gérard, MAZELINE Alain

**Absent(e)(s) excusé(e)(s) :**

FOLLIOU François, MAQUEREL Charline ayant donné procuration à Maxime BUELO, GODEFROY Patricia ayant donné procuration à LEPINGARD Séverine

**Absent(e)(s) :** STREIFF François

**Formant la majorité des membres en exercice.**

**Secrétaire de Séance :** LEPINGARD Séverine

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**Ordre du jour :**

- 1°) Désignation d'un(e) secrétaire de séance
- 2°) Approbation du procès-verbal du 6 septembre 2022
- 3°) Le Tilia :
  - Devis honoraires architecte pour avenant 3
  - Surcoûts entreprises
  - Info : Portes Ouvertes (15 octobre)
- 4°) Voirie :
  - Chemin rural « Hôtel Menant » - LCE – Vente
  - Commission voirie : La Roserie, Eco-hameau, Le Palluel ...
- 5°) Ex-boulangerie - LCE – Etude de faisabilité
- 6°) Projet agrandissement – cour école LCE
- 7°) Informations et questions diverses :
  - Fibre optique, ...

**1°) Désignation d'un(e) secrétaire de séance**

Le conseil municipal désigne Séverine LEPINGARD comme secrétaire de séance.

**2°) Approbation du procès-verbal en date du 6 septembre 2022**

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité par les conseillers municipaux.

**3°) Le Tilia**

La fin de chantier initialement prévue le 23 septembre dernier a été repoussée en raison de trop nombreuses réserves et travaux de finitions à réaliser.

- Devis honoraires architecte pour avenant 3  
D20221004-01

Monsieur le Maire présente l'avenant 3 à la mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux de réhabilitation de l'ancienne pharmacie proposé par l'architecte pour 2 mois de travaux supplémentaires.

## Devis pour Avenant 3

Maître d'ouvrage	<b>Commune de THEREVAL</b>
Projet	<b>RESTRUCTURATION DE L'ANCIENNE PHARMACIE</b>
Lieu :	Place des Tilleuls - HEBECREVEON - 50180 THEREVAL
Objet du marché :	Maîtrise d'œuvre
Titulaire :	<b>SARL Florence Lerouxel, architecte DPLG et bureaux d'études</b>
dossier N° :	<b>16-05</b>

	Honoraires
<b>Objet du présent devis :</b>	
<i>Suite aux travaux complémentaires divers , compris aménagement R+2 (Médecin) à la demande du Maître d'Ouvrage</i>	
<b>1- Variation du montant des travaux</b>	
07/09/2019 délibération (avt 1 MOE)	535 000,00 €
15/06/2022	605 084,01 €
12/09/2022 <b>prévisionnel (avec devis à valider)</b>	618 898,21 €
<b>soit Montant de travaux complémentaires de :</b>	<b>13 814,20 €</b>
Taux honoraires mission de base	+8,50%
	<b>1 174,21 €</b>
<b>2 - Prolongation du temps de chantier (OPC)</b>	
OS1 de démarrage du chantier 05/02/2021 pour 12 mois de travaux	(Fin au 05/02/2022)
OS2 Prolongation des travaux 21/01/2022 (+ 4 mois de travaux)	(Fin au 05/06/2022)
OS3 Prolongation des travaux 27/06/2022 (+ 2 mois de travaux)	(Fin au 29/07/2022)
OS4 Prolongation des travaux 29/07/2022 (+ 2 mois de travaux)	(Fin au 23/09/2022)
<b>Soit 2 mois supplémentaires (2/12e du montant de l'OPC mis à jour)</b>	<b>1 512,71 €</b>
<b>Total de l'avenant 3 HT</b>	<b>2 686,92 €</b>
TVA 20%	537,38 €
<b>Total de l'avenant 3 TTC :</b>	<b>3 224,30 €</b> TTC

**Pour rappel :**

Mission de base Avenant 1, en date du 07/09/2019 :	45 475,00 € HT
Missions complémentaires (Relevé), en date du 07/09/2019 :	1 800,00 € HT
Missions complémentaires (OPC), en date du 07/09/2019 :	8 025,00 € HT
Avenant n° 2 HT, en date du 05/08/2022 :	8 982,56 € HT
Avenant n° 3 HT, en date du 15/09/2022 :	2 686,92 € HT
<b>Total des honoraires après avenant 3 HT :</b>	<b>66 969,48 € HT</b>
TVA 20%	13 393,90 €
<b>Total des honoraires après avenant 3 TTC :</b>	<b>80 363,37 € TTC</b>

Mr le Maire précise que la durée totale des travaux est passée à 20 mois au lieu de 12 initialement. Le conseil municipal estime que la collectivité n'a pas à supporter financièrement ces délais supplémentaires. D'autant que le conseil municipal s'est déjà prononcé en juillet dernier sur une prolongation de 4 mois.

Après échanges, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Décide de ne pas accepter l'avenant 3 du cabinet Lerouxel pour prolongation du temps de chantier (OPC).

Les taux d'honoraires de la mission de base de 8.50 % et OPC (1.5 %) sont de fait acceptés puisqu'ils sont compris dans le marché. Ils seront appliqués au coût total du marché, avenants compris.

- **Surcoûts – Marché de travaux - Entreprises**  
**D20221004-02**

Mr le Maire explique que le cabinet Lerouxel a proposé aux entreprises de faire connaître leurs surcoûts relatifs au chantier du Tilia.

Arrivée de Maxime Buelo à 20h50.

Il est présenté aux membres du conseil un tableau récapitulant les montants de ces surcoûts et les montants de l'actualisation prévue par le marché.

<b>Simulation actualisations - augmentation des coûts</b>				
<b>Entreprises</b>			<b>devis augmentation des coûts</b>	<b>actualisation Bt01 (Id-3) déc 2020 / (I0) août 2020</b>
Lot 01 MAZZERI			9 766.34 €	1 700.00 €
Lot 02 LEPETIT			8 337.77 €	396.45 €
Lot 03 HC			3 800.00 €	373.79 €
Lot 04 LECARDONNEL			3 423.36 €	592.00 €
Lot 05 ORQUIN			non justifiable	868.54 €
Lot 06 CMC			non justifiable	115.16 €
Lot 07 VIGER			attente devis	286.97 €
Lot 08 THYSSENKRUPP			attente devis	261.00 €
Lot 09 VELEC			1 180.54 €	268.56 €
Lot 10 BLIN LEMONNIER			5 770.50 €	599.49 €
			<b>32 278.51 €</b>	<b>5 461.96 €</b>

Mr le Maire rappelle que le prix du marché est fixe et le contrat signé est intangible tant qu'un avenant n'est pas conclu.

Seule exception, celle dite de « la Théorie de l'imprévision », justifiée par un avenant extérieur (c'est le cas avec la crise ukrainienne et ses impacts sur le prix de l'énergie et de certains matériaux). Dans ce cas, le titulaire du contrat doit justifier sa demande d'indemnisation et apporter la preuve que le surcoût était imprévisible et que l'équilibre du contrat a été bouleversé. Cette 2<sup>ème</sup> notion a pour conséquence de rendre l'exploitation déficitaire.

Mr le Maire précise que le marché de travaux a été signé avant l'apparition de la crise ukrainienne (fin de travaux initialement programmée le 5/02/2022).

Au vu de ces éléments, après avis des services de la trésorerie et analyse des textes en vigueur, il est proposé au conseil municipal de ne pas prendre en charge les surcoûts de ce chantier proposés par les entreprises, hors avenants signés.

Une actualisation du marché sera toutefois effectuée comme le prévoit le marché.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Décide de ne pas indemniser les surcoûts aux entreprises en ayant fait la demande.

- **Portes Ouvertes**

Il est proposé de retenir une date pour une journée Portes Ouvertes au Tilia, afin de permettre à la population de visiter les locaux avant ouverture.

#### **4°) Voiries**

- **Lancement de la procédure de cession du Chemin Rural – Hôtel Menant – La Chapelle Enjager D20221004-03**

Vu le Code rural, et notamment son article L. 161-10 ;

Vu le décret n° 76-921 du 8 octobre 1976 fixant les modalités de l'enquête publique préalable à l'aliénation, à l'ouverture, au redressement et à la fixation de la largeur des chemins ruraux et notamment son article 3 ;

Vu le Code de la voirie routière, et notamment ses articles R. 141-4 à R. 141-10 ;

Considérant que le chemin rural dit Hôtel Menant, La Chapelle Enjager, n'est plus utilisé par le public. (Chemin dont le tracé a disparu) ;

Considérant l'offre faite pour acquérir ledit chemin.

Compte tenu de la désaffectation d'une partie du chemin rural susvisé, il est donc dans l'intérêt de la commune de mettre en œuvre la procédure de l'article L. 161-10 du Code rural, qui autorise la vente d'un chemin rural lorsqu'il cesse d'être affecté à l'usage du public.

Considérant, par suite, qu'une enquête publique devra être organisée conformément aux dispositions des articles R. 141-4 à R. 141-10 du Code de la voirie routière.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Constate la désaffectation du chemin rural ;
- Accepte la vente dudit chemin pour un prix de 0.50 € le m<sup>2</sup> hors frais de notaire et de géomètre ;
- Décide de lancer la procédure de cession des chemins ruraux prévue par l'article L. 161-10 du Code rural ;
- Décide le lancement d'une enquête publique sur ce projet.

- **Commission voiries du 23 septembre 2022**

Les membres de la commission voirie se sont réunis à la suite de demandes de riverains.

- o **Lotissement la Roseraie – Hébécrevon**

Des arbres ont été plantés lors de l'aménagement du lotissement. Aujourd'hui ces arbres posent des problèmes notamment de fissures pour la voirie et les murets des propriétaires riverains.

Les membres de la commission proposent donc d'abattre 4 de ces arbres l'année prochaine et 4 autres l'année d'après. Ils seront remplacés par d'autres types d'arbustes.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, suit l'avis des membres de la commission.

Thierry DUBOURG rappelle que ce même procédé sera mis en place pour les arbres de la rue Saint Martin.

- o **Eco-hameau**

Un riverain de l'éco-hameau se plaint d'une vitesse excessive et souhaite que des ralentisseurs soient mis en place.

Les membres de la commission proposent plutôt de poser des panneaux de limitation de vitesse ou de signalisation de présence d'enfants à l'entrée du lotissement.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, suit l'avis des membres de la commission.

○ **Village Le Palluel**

A la suite de problèmes d'évacuation des eaux pluviales lors de fortes pluies, il est proposé de poser un caniveau à grille sur la voie communale.

En revanche, les membres de la commission refusent la remise en état du chemin privé demandé par le propriétaire en raison de l'écoulement des eaux pluviales venant de ladite voie communale.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, suit l'avis des membres de la commission.

### **5°) Projet agrandissement – cour école La Chapelle Enjuger**

Le projet d'agrandissement de la cour d'école maternelle de La Chapelle Enjuger réalisé par Mme Goemaere a été transmis à l'ensemble des conseillers municipaux.

Mr le Maire indique la mise en place d'une information auprès des enfants, parents d'élèves, enseignants et agents municipaux en vue de recueillir leur avis avant décision du conseil municipal.

Le dossier est donc reporté.

### **6°) Ex-boulangerie – La Chapelle Enjuger – Etude de faisabilité**

Régine Hervieu, conseillère municipale en charge du commerce et de l'artisanat, présente aux conseillers municipaux un rappel de l'historique de la boulangerie de La Chapelle-Enjuger, puis les conclusions d'une étude de faisabilité réalisée par l'Etablissement Public foncier de Normandie (EPFN).

- 2017 : étude de marché réalisée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Fermeture de la boulangerie fin janvier 2018
- Achat des locaux par la commune via l'EPFN (134 000€ + frais de notaires)
- Mise en place d'un dépôt de pain avec recrutement d'un agent pendant un an (14 000€)
- Mobilisation des habitants de La Chapelle-Enjuger « SOS village sans boulanger »
- Achat par la commune de divers équipements (pose et fourniture four, etc) : 32 000€ HT
- Accueil d'un boulanger le 22 novembre 2019. Ouverture du commerce le 20 janvier 2020
- Liquidation judiciaire prononcée le 19 avril 2022
- Étude gratuite de faisabilité de l'EPFN avec enquête auprès de la population

Les conclusions de l'enquête :

- Forte mobilisation des habitants, avec 88 réponses
- Plébiscite pour le maintien d'une boulangerie (95% des réponses)
- Souhaits d'une activité complémentaire en épicerie (61% des réponses)
- Forte attente en matière de qualité de produits, de convivialité, et d'élargissement des horaires d'ouverture

L'EPFN et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat insistent sur la forte concurrence existante à moins de 5km de La Chapelle-Enjuger (Saint-Gilles, Marigny et Hébécrevon), et notamment l'arrivée prochaine d'une nouvelle boulangerie sur Agneaux.

L'étude précise que les seules activités de boulangerie et d'épicerie ne peuvent à elles seules rendre viable l'activité commerciale.

Le cabinet d'architecte mandaté par l'EPFN évoque la situation des locaux, en insistant sur la nécessité de prévoir des travaux conséquents pour les rendre attractifs, avec notamment une séparation totale entre le logement et le local commercial.

Trois hypothèses sont proposées :

1. A minima, une réhabilitation comprise entre 60 et 71 000€ HT
2. Le développement d'une vitrine supplémentaire, rue du Prêche, avec un coût estimé entre 185 et 225 000€ HT
3. Réhabilitation ambitieuse avec logement séparé, déplacement de l'escalier, déplacement de l'entrée, etc, pour un coût compris entre 275 et 330 000€ HT

Non compris : réhabilitation du logement

Monsieur le Maire remercie Régine Hervieu pour son implication, salue la qualité de l'étude réalisée et la forte participation des habitants de La Chapelle-Enjuger lors de l'enquête.

Il est ensuite proposé un débat en sollicitant l'avis et les idées de chaque conseiller municipal.

Claudine WOLFF : - remercie Régine pour son implication sur ce dossier

- déçue de la fermeture du commerce
- la commune (ex-Hébécrevon) a toujours aidé les commerçants et c'est ce qui a été fait pour La Chapelle Enjuger aussi
- constat pour la boulangerie : demander à des personnes de travailler beaucoup pour un salaire minimum à 2
- ce n'est pas viable
- il faut trouver autre chose

Daniel ROUSSELLE : - non viable,

- constat : beaucoup de boulangeries ferment partout en France, trop de charges

Marie BOUSSARD : - on a essayé, cela ne marche pas ...

- que faire ??

Maxime BUELO : - ça marchait avant ! Pourquoi ?

- cela demande beaucoup d'heures de travail pour un salaire minimum = constat d'échec
- impuissance

Laëtitia MAZIER : - si non viable, pas la peine de continuer

- surprise de la surface du logement : nécessité de repenser le local
- dépôt de pains ? multiservices ?
- beaucoup de travaux à prévoir

Séverine LEPINGARD : - d'accord pour un futur commerce mais viabilité ???

- ce n'étaient peut-être pas les « bons repreneurs » ??!

Sylvain LESENECHAL : - complexité d'un commerce

- réalité des coûts, des charges pour les commerçants ...
- autre destination du bâtiment à prévoir = logements ??
- installation d'un distributeur de pains ? ou autres ...
- dangerosité de lancer des gens à la perte

Alain MAZELINE : - problème de vitalité de cœur de bourg  
- mêmes constats que Sylvain

Nicolas BOURDIER : - le coût de la vie augmente, difficultés pour les anciens ...  
- regrette le manque d'ambition pour La Chapelle Enjuger, et le pessimisme des élus  
- beaucoup de choses sont faites pour Hébécrevon et moins pour La Chapelle Enjuger  
- recherche de subventions à faire  
- regrette l'arrêt brutal de l'épicerie  
- l'ancien boulanger a tenu pendant 18 ans, erreur sur les repreneurs

Anita MARESCQ : - trouve les élus pessimistes  
- nouveau lotissement prochainement = potentiels clients

Gilles QUINQUENEL rappelle les investissements fait pour La Chapelle Enjuger pour les bâtiments, le matériel .... et le temps passé sur ce dossier en question.

Nicolas BOURDIER intervient en précisant qu'il est lucide et reconnaît que ce n'est pas viable à 2.

Guillaume DUBOURG : - revoir les locaux : logement ?? ....  
- installation de distributeurs ? comme cela est fait dans d'autres communes  
- constat : pas de boulangerie, ni d'épicerie possible

Claudine WOLFF intervient en précisant que des logements types appartements ne sont pas recherchés sur La Chapelle Enjuger, ce sont plutôt des maisons avec cour/jardin.

Sandrine LECHEVALLIER : - pas de manque d'ambition ! les faits sont là...  
- faut-il mettre des gens en difficultés ?  
- il faut trouver autre chose

Jean-Pierre BEDOUIN : - pas de manque d'ambition : rapport à l'investissement fait  
- autre chose qu'une boulangerie  
- constat d'échec pour la commune et les repreneurs, même si la marchandise était bonne  
- réflexions à venir

Véronique LEMERAY : - commerce à relancer : café, multiservices ... ???

Gérard SOPHIE : - regrette la fermeture  
- voir autre chose

Thierry DUBOURG : - pas viable à 2  
- beaucoup d'argent investi  
- équité par rapport aux commerces d'Hébécrevon  
- 1 personne ok mais pas 2

Nelly VILLEDIEU : - remercie Régine pour son implication

- il faut voir la réalité des choses : si La Chapelle Enjguer était restée seule : rien n'aurait été fait !

- la commune nouvelle a permis la reprise du bâtiment et toutes les choses faites jusqu'ici

Gilles QUINQUENEL : - importance de cette discussion et de la qualité des débats

- dossier complexe et déception

- malgré les alertes : on y croyait

Mr le Maire met fin au débat en précisant que les études de l'EPFN et de la Chambre des Métiers sont sérieuses et démontrent une réalité des faits : pas de viabilité.

Monsieur le Maire propose de contacter les services de l'EPFN au sujet du local, s'engage à informer les habitants des conclusions de l'étude effectuée et propose de se donner deux à trois mois de réflexions pour qu'une décision soit prise.

Il souhaite que des solutions soient proposées aux habitants, en particulier en matière d'achat de pain, attente principale formulée (95 % des réponses à l'enquête).

#### 7°) Informations et questions diverses :

##### - Fibre optique

Mr le Maire fait part d'un courrier de Manche Numérique informant de l'ouverture commerciale des offres internet fibre optique sur le territoire d'Hébécrevon.

La liste des fournisseurs présents sur le réseau est consultable sur le site de l'exploitant du réseau de fibre optique, Manche Fibre : <https://www.manche-fibre.fr/le-projet-tres-haut-debit/operateurs/>

- Spectacle d'ouverture de la saison culturelle au Triangle le 8 octobre
- Les bancs prévus au city park de la Chapelle Enjguer vont être installés très prochainement
- Soirée inter-entreprises du 22 septembre dernier : très bons retours, bonne participation, il y environ 80 entreprises recensées sur la commune. Régine présente un diaporama sur la soirée.

Fin de séance 23H20

Prochaine réunion le 8 novembre

DUBOURG Thierry		MAZELINE Alain	
WOLFF Claudine		LEPINGARD Séverine	
QUINQUENEL Gilles		BEDOUIN Jean-Pierre	
VILLEDIEU Nelly		BOUSSARD Marie	
BUELO Maxime		FOLLIOT François	Absent excusé
HERVIEU Régine		LEMERAY Véronique	
ROUSSELLE Daniel		SOPHIE Gérard	
MAQUEREL Charline	Absente ayant donné procuration à Maxime BUELO	GODEFROY Patricia	Absente ayant donné procuration à Séverine LEPINGARD
STREIFF François	Absent	BOURDIER Nicolas	
MAZIER Laetitia		MARESCQ Anita	
LESENECHAL Sylvain		DUBOURG Guillaume	
LECHEVALLIER Sandrine			