

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2025

Nbre de conseillers	: 20	Réunion du	30 juin 2025
Nbre de présents	: 13	Convocation du	25 juin 2025
Nbre de votants	: 14	Affichage du	25 juin 2025
Pouvoirs	: 1		
Secrétaire de séance	: Madame Juliette HOUIVET		

Le lundi trente juin deux mil vingt-cinq à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame LEBERRURIER Stéphanie, Maire
Etaient présents : A. PREVEL, B. DELAMARRE adjoints, S. PIERRE, C. MARIE, J. HOUIVET, M. GUILLAUME, S. JOVIEN SEVESTRE, A. SIMON, R. SEVIN, L. YVRAY, M. LARDILLIER, O. MALASSIS,
Absents non représentés M. LE MAZIER, D. POTEL, S. BRASIL, F. GUILLOCHIN, A. MARY, L. FLAMBARD
Absents représentés M. GUYOT donne pouvoir à Stéphanie LEBERRURIER
Formant la majorité des membres en exercice.

Objet : ADMINISTRATION :

Approbation du compte rendu du conseil municipal du 26 mai 2025

Madame le Maire ayant communiqué au conseil municipal le compte rendu de la réunion du 26 mai 2025

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

➤ approuve le compte rendu du conseil municipal du 26 mai 2025

Objet : Travaux de réhabilitation énergétique et de remplacement de charpente/toiture de l'école maternelle : validation du programme de travaux en phase études avant-projet définitif

- Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN et notamment son article 157 sur la création des Opérations de Revitalisation du Territoire ;
- Vu la délibération du 11 juillet 2022, autorisant Madame le Maire à signer la convention d'Opérations de Revitalisation du Territoire, et la signature de ladite convention le 19 octobre 2022 ;
- Vu la délibération n° 2023-095 du 23 octobre 2023 actant le recrutement de la maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation des travaux ;
- Vu la délibération n° 2024-073 du 30 septembre 2024 autorisant la réalisation d'une étude complémentaire pour le remplacement de la charpente et de la toiture de l'école maternelle dans le bâtiment le plus ancien ;
- Vu la délibération n° 2024-102 du 12 décembre 2024 autorisant la réalisation de travaux de charpente/toiture ;

Madame le Maire explique que la maîtrise d'œuvre a poursuivi ses études et compte-tenu des éléments indiqués dans le rapport (annexé à la présente délibération) la commission travaux du 21 mai 2025 a approuvé le programme de travaux pour un montant de 853 631 € HT.

Elle présente le programme de travaux prévu dans le cadre de la rénovation thermique et de changement de charpente/toiture issu de ces études avant-projet définitif :

- Remplacement des menuiseries par des menuiseries PVC sauf celles de l'extension de 1995 ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle isolation en combles (uniquement pour l'ancien bâtiment de 1960) ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle isolation en toiture terrasse uniquement pour le bâtiment de 1975 ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des murs (ensemble du projet hormis MOB et extension de 1995) ;

- Mise en œuvre d'une ventilation double flux avec récupérateur haut rendement pour le bâtiment de 1960 (le reste en VMC simple flux) ; ajout d'une VMC simple flux dans les sanitaires du bâtiment de 1960 ;
- Remplacement de l'ensemble des luminaires du projet par des luminaires à LED ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique en sous face de plancher du bâtiment de 1960 donnant sur les garages et sur l'extérieur ;
- Renforcement de la charpente du bâtiment 1960 avec pose d'une couverture composée d'une membrane PVC présentant une esthétique semblable à une couverture en zinc à joint debout. Cette membrane PVC est posée sur un isolant qui lui-même repose sur des panneaux en bac acier supportés par les charpentes métalliques.

Madame le Maire précise que le lot 1 désamiantage/déplombage sera évalué au retour du diagnostic technique.

Cela étant exposé Madame le Maire présente le financement prévisionnel de la phase avant-projet définitif permettant un gain énergétique de 38,3 % :

REHABILITATION ECOLE MATERNELLE		
DEPENSES PREVISIONNELLES		
Actions	Montant HT	Montant TTC
Etudes réhabilitation thermique	62 640.00 €	75 168.00 €
MOE	39 500.00 €	
Etude complémentaire	15 000.00 €	
CT/CSPS	8 140.00 €	
Etudes toiture	13 720.00 €	16 464.00 €
Etude de faisabilité/conception	5 970.00 €	
Etudes techniques complémentaires	7 750.00 €	
SOUS-TOTAL ETUDES	76 360.00 €	91 632.00 €
Travaux réhabilitation thermique	591 602.00 €	
Travaux charpente/toiture	262 029 .00 €	
SOUS-TOTAL TRAVAUX	853 631.00 €	1 024 357.20 €
TOTAL GENERAL	929 991.00 €	1 115 989.20 €

REHABILITATION ECOLE MATERNELLE	
RECETTES PREVISIONNELLES	
Fonds vert	327 287.49 €
Assurance	9 510.27 €
SDEC	73 650.00 €
TOTAL SUBVENTIONS	410 447.76 €
FCTVA (16.404 %)	183 066.87 €
COUT REEL SUPPORTE	522 474.57 €
TOTAL	1 115 989.20 €

Madame le Maire ajoute que des variantes seront chiffrées pour :

- Le remplacement de cloisons pleines par du vitrage coupe-feu entre le couloir et les classes 1 et 2 ;
- La modification du cheminement de la VMC double flux en plénum des classes et non du couloir ;
- Le remplacement des panneaux pleins extérieurs en aluminium par du vitrage sablé ;
- Le remplacement de portes de garages basculantes par des portes de garages coulissantes ;
- Le remplacement d'une porte de garage basculante standard par une porte de garage basculante motorisée.

Après cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le programme de travaux de réhabilitation énergétique et de remplacement de charpente/toiture de l'école maternelle issu de la phase avant-projet définitif ainsi que le plan de financement prévisionnel susmentionné ;
- **PRECISE** qu'une inscription budgétaire est faite au programme 60 du budget primitif 2025 afin de réaliser les travaux correspondants ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à rechercher le maximum de financements pour ce projet, au taux le plus élevé possible, et à déposer les dossiers de demandes correspondants ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous documents permettant l'application de la présente délibération.

Objet : Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie/Ecanet : suivi de la concession d'aménagement et validation du compte-rendu annuel à la collectivité 2024

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-5 ;
- Vu le Code de la Commande Publique ;
- Vu la délibération n° 2018-034 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement des secteurs « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2019-027 du 9 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la future Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie - Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2021-031 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale du projet, préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie et Ecanet ;
- Vu la délibération n° 2021-032 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie & Ecanet ;
- Vu les délibérations n° 2021-106 et n° 2021-107 du 20 décembre 2021 par lesquelles le Conseil municipal a respectivement approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC « Fontaine Fleurie & Ecanet » et son dossier de réalisation ;
- Vu le Traité de Concession signé le 15 mai 2019 ;
- Vu le Compte-Rendu Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2024 ;

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil les éléments de contexte suivants :

- La Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie & Ecanet, dont le dossier de création a été approuvé en avril 2021, est réalisé sous le mode de la concession d'aménagement.
- La Société FONCIER CONSEIL (Nexity) a en effet été désignée en avril 2019 en tant qu'aménageur-concessionnaire afin de procéder aux études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, ainsi qu'à l'aménagement de ladite ZAC et à la commercialisation des lots destinés à recevoir le programme de logements.
- Conformément aux dispositions de l'article 28 du traité de concession signé le 15 mai 2019, l'aménageur doit adresser à la Commune concédante un compte-rendu financier appelé « CRACL » (Compte-Rendu À la Collectivité Locale), avant le 1^{er} juin de chaque année, afin de permettre à cette dernière d'exercer son droit de contrôle technique, financier et comptable sur l'opération.
- Le CRACL établi au titre de l'année 2024 a fait l'objet d'une présentation par l'aménageur aux membres du Comité de Pilotage de la ZAC le 12 juin 2025. Il porte sur l'exercice du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Considérant qu'il ressort de l'analyse du document les conclusions suivantes :

> **Les dépenses réalisées en 2024 correspondent :**

- Au versement de taxes foncières (1 260€) ;
- À l'achèvement des travaux de viabilité des lots sur la tranche 1A et à la poursuite des travaux de paysagement, pour un montant de 363 498€ hors taxes, soit 7% du poste global prévisionnel des travaux de la ZAC ;
- Au paiement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre, pour un montant de 33 260€ hors taxes correspondant au suivi des travaux, aux visas architecturaux et hydrauliques, au bornage des lots et au suivi SPS : à ce jour, 54% des montants d'honoraires externes ont été mobilisés ;
- Au paiement d'honoraires de maîtrise d'ouvrage : sur l'année 2024, l'aménageur a perçu une rémunération globale de 70 846€ hors taxes, ventilée entre les frais de gestion et les frais commerciaux ; à ce stade de l'opération, l'aménageur a perçu une rémunération globale de l'ordre d'environ 350 000€, soit 28% des honoraires prévisionnels inscrits au dossier de réalisation ;
- Aux frais financiers liés aux investissements réalisés sur l'année, pour un montant de 19 128€ hors taxes soit 4% des frais financiers globaux provisionnés pour l'opération.

Au total, un montant de 545 519 € Hors Taxes a été dépensé sur l'année 2024, ce qui représente moins de 5% des dépenses globales prévisionnelles de la ZAC.

À ce stade de l'opération, un total de 2 339 654 € hors taxes a été dépensé depuis la signature de la concession en 2019, soit 20% des dépenses prévisionnelles globales de la ZAC.

> **En termes de recettes**, le chiffre d'affaires perçu sur l'année 2024 s'élève à 1 360 000 € hors taxes, correspondant à la vente de 31 lots individuels sur les tranches 1A et 1B.

À ce stade de l'opération, les recettes totales générées par la ZAC s'élèvent à 1 720 000€ hors taxes, soit 14% des recettes prévisionnelles globales.

La tendance au ralentissement constatée en 2023 s'est poursuivie en 2024. Une amélioration est espérée pour 2025, avec notamment le retour annoncé du Prêt à Taux Zéro sur l'individuel neuf et la stabilisation des taux d'emprunt. Le lancement commercial de la phase 2 est envisagé dans le courant du second semestre 2025, selon la dynamique conjoncturelle.

> L'analyse du CRACL remis au titre de l'année 2024 ne soulève pas de difficultés particulières. À ce stade, l'état financier constaté au 31/12/2024 est conforme au prévisionnel inscrit au dossier de réalisation de la ZAC. Les fluctuations constatées sur les postes de dépenses ont été justifiées par l'aménageur et ne sont pas significatives à ce stade d'avancement opérationnel.

Le poste des recettes reflète le ralentissement constaté sur la commercialisation en 2023 et 2024, tout en admettant une reprise positive sur les années à venir, permettant ainsi de conserver et maîtriser l'équilibre de l'opération.

> Afin de conserver un suivi vigilant sur l'avancement commercial et économique de l'opération, il a été demandé à l'aménageur de fournir une grille comparative des prix de vente faisant apparaître les prix prévisionnels initiaux et les prix de vente réels, un fichier d'information anonymisé sur le profil des ménages acquéreurs (tranches d'âges, avec ou sans enfants, lieu d'activité professionnelle, etc.), ainsi qu'un échéancier actualisé des acquisitions foncières et des versements de participations à la Commune concédante.

Après cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Considérant que le CRACL établi au titre de l'année 2024 est conforme aux orientations prévisionnelles inscrites au traité de concession et aux éléments financiers inscrits au dossier de réalisation approuvé, ainsi qu'à l'avancement opérationnel et commercial du projet d'aménagement ;
- Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas matière à s'opposer à la validation de l'exercice financier 2024 de la ZAC Fontaine Fleurie & Ecanet, et qu'il y a lieu de poursuivre la réalisation de l'opération dans les conditions définies au dossier de ZAC approuvé ;
 - **APPROUVE** le Compte-Rendu Financier établi par la société FONCIER CONSEIL (NEXITY) au titre de l'exercice 2024 de la concession d'aménagement relative à la ZAC Fontaine Fleurie & Ecanet ;
 - **VALIDE** la poursuite de l'opération d'aménagement Fontaine Fleurie & Ecanet dans les conditions définies au traité de concession signé le 15 mai 2019 et au dossier de réalisation approuvé en décembre 2021 ;
 - **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Objet : Délégation du service concernant l'exploitation du marché forain communal : avenant n° 2

Madame le Maire mentionne que, par délibération en date du 4 septembre 2017, les membres du conseil municipal ont décidé de retenir la société GERAUD devenue la SAS Les Fils de Madame GERAUD (avenant n° 1) pour assurer l'exploitation du marché forain communal. Ce contrat a pris effet le 26 septembre 2017 pour une durée de huit ans.

Il convient de rappeler que, par délibération en date du 26 mai 2025, le conseil municipal a choisi d'adopter le principe de délégation du service public en vue d'assurer l'exploitation du marché d'approvisionnement communal et a décidé d'engager une procédure de consultation.

A ce jour, il apparaît nécessaire de conclure un avenant au contrat ci-dessus évoqué afin de disposer d'un laps de temps supplémentaire pour parachever cette consultation et d'assurer la continuité du service sans aucune interruption.

Afin d'assurer le bon fonctionnement du service du marché d'approvisionnement, Madame le Maire propose de signer un avenant afin que la durée du contrat en cours soit prorogée pour s'achever au 31 décembre 2025.

Elle précise que l'augmentation liée à cet avenant est inférieure à 5 % du montant global du contrat de concession.

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

- **APPROUVE** la passation d'un avenant n° 2 au contrat de délégation du service public relatif à l'exploitation du marché forain communal en vigueur, dans les conditions susmentionnées ;
 - **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'avenant correspondant ainsi que tout document afférent.
-

Objet : Tarifs électricité au marché

Vu la délibération du 27 novembre 2023 fixant les tarifs de raccordement aux installations électriques communales,

Considérant qu'il est opportun de réviser les tarifs en vigueur compte tenu de l'évolution des charges générales.

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

➤ **DÉCIDE** de fixer les tarifs pour l'année 2025 de raccordement aux installations électriques communales sur le marché alimentaire de détail chaque mercredi comme suit :

	Tarif en vigueur	Tarif proposé
Abonnement au trimestre	41.00 €	62.00 €
Tarif à la séance	4.00 €	6.00 €
Abonnement au trimestre (alimentation triphasée)	-	80.00 €
Tarif à la séance (alimentation triphasée)	-	8.00 €

La mise en recouvrement pour l'abonnement au trimestre est semestrielle et s'effectue les 30 juin et 31 décembre de chaque année.

Tout trimestre commencé est dû.

QUESTIONS ORALES

- ⇒ Quelques points à entretenir vont être évoqués avec le service environnement :
- Rond-point de la Fontaine Fleurie.
 - Haie entre le Bd du 21^{ème} siècle et le lotissement Orée du Bocage.
 - Trottoir route de Caen.
 - Madame le Maire en profite pour rappeler que la balayeuse ne peut pas s'approcher des clôtures (afin de ne pas les endommager) et qu'il revient donc à chaque propriétaire/locataire d'entretenir ses pieds de clôture.
- ⇒ La problématique des barrières du marché hebdomadaire qui ne sont pas remises en place est évoquée.
- ⇒ En raison de la violence du dernier orage, la commune a subi des dégâts au Centre Richard-Lenoir et quelques habitations (situées plutôt dans le bas de Villers-Bocage) ont été touchées.
- ⇒ La kermesse des écoles n'a pu avoir lieu en raison de la canicule et du manque de bénévoles.
- ⇒ Remerciements sont adressés à tous les agents communaux qui ont participé au bon déroulement de Villers en fête.
- ⇒ Tracé du Tour de France : toutes les informations sont sur le site internet de la commune, sur les réseaux sociaux, sur panneaupocket et prochainement dans la presse. Une distribution de courriers va être faite auprès des riverains touchés par les mesures de circulation et de stationnement ainsi qu'auprès des professionnels situés dans la zone d'activités.

Registre des délibérations du 30 juin 2025

N° Délibération	Objet	Vote
2025-057	Approbation des délibérations de la séance du conseil municipal du 26 mai 2025	A l'unanimité
2025-058	Travaux de réhabilitation énergétique et de remplacement de charpente/toiture de l'école maternelle : validation du programme de travaux en phase études avant projet définitif	A l'unanimité
2025-059	Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie/Ecanet : suivi de la concession d'aménagement et validation du compte rendu annuel à la collectivité 2024	A l'unanimité
2025-060	Délégation du service concernant l'exploitation du marché forain communal : avenant n°2	A l'unanimité
2025-061	Tarifs électricité au marché	A l'unanimité

Etaient présents :

S. LEBERRURIER, Mme le Maire, A. PREVEL, B. DELAMARRE, Adjoints,
S. PIERRE, C. MARIE, J. HOUIVET, M. GUILLAUME, S. JOVIEN SEVESTRE, A. SIMON,
R. SEVIN, L. LIVRAY, M. LARDILLIER, O. MALASSIS

SIGNATURES :

Madame le Maire

Le secrétaire de séance



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the secretary of the meeting, written in a cursive style.