



RÉUNION DE CONSEIL MUNICIPAL DU 13 NOVEMBRE COMPTE RENDU

Le 13 NOVEMBRE 2025 à 20h30

Le Conseil Municipal de la Commune de SOURDEVAL, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de SOURDEVAL sous la présidence de M. JEHENNE Adrien, Maire.

Étaient présents : M. JEHENNE Adrien, le Maire, Mme HAMEL Manuella, M. GAHERY Jérôme, Mme JEHAN Nadia, M. MESTRES François, Mme DESVOL Emilie, les adjoints, M. GIROULT David, Maire délégué, M. RENAULT Joël, M. LEMOUSSU Bernard, Mme HILLIOU Evelyne, M. SALLES Daniel, Mme ARSENE Anne-Marie, Mme LEFRANC Elisabeth, M. de LA PERRAUDIERE Louis-René, M. HUARD Patrick, M. BOULAY Didier, Mme MAUDUIT-JOSEPH Nelly, M. HILI Damien, Mme MARIE Christelle, M. DANGUY Sébastien, Mme BONNEL Marlène, Mme HARIVEL Magali, Mme LEPROVOST Séverine, conseillers.

Absents excusés : M. ROGER Mickaël, M. DESMASURES Jean-Claude, Mme HEUZÉ Séverine, Mme GERY Camille.

Pouvoirs : M. ROGER Mickaël à Mme DESVOL Emilie, M. DESMASURES Jean-Claude à M. M. DANGUY Sébastien, Mme HEUZÉ Séverine à Mme LEPROVOST Séverine, Mme GERY Camille à Mme BONNEL Marlène.

Secrétaire de séance : Mme HARIVEL Magali.

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du Conseil municipal du 2 octobre 2025

Le Maire demande s'il y a des observations sur le compte rendu du précédent Conseil Municipal.

Approuvé à l'unanimité.

2. Présentation du rapport d'activité 2024 de l'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie

Conformément à l'article L.5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie transmet chaque année aux communes membres son rapport d'activité 2024.

Ce document a été présenté lors du Conseil Communautaire du 6 novembre 2025.

La commune a l'obligation de porter ce rapport à la connaissance du Conseil Municipal, en séance publique.

Elisabeth LEFRANC précise que ce bilan constitue un document de 90 pages et celui présenté ce soir correspond à la synthèse qu'en a faite David NICOLAS lors du conseil communautaire.

Une année exceptionnelle est à signaler au niveau du tourisme et par conséquent entraîne une augmentation de la taxe de séjour.

Adrien JEHENNE ajoute que le PPI voté est ambitieux avec 116 millions investis. Les APCP ont tous été votés en mars 2025 et pour Sourdeval, le dossier du COSEC avance bien.

Malgré les petits incidents lors du vote du budget, la situation financière est saine. Ce rapport montre que le budget est sain et que l'Agglomération fonctionne bien malgré les tensions politiques. Le taux d'endettement correspond à 193€/habitant et 2.49 ans pour le ratio de désendettement.

Aucun vote n'est requis après cette présentation.

3. Avis du Conseil municipal sur la souscription par le CCAS d'un emprunt de 250 000 €

Le CCAS de Sourdeval a engagé une réflexion autour de l'acquisition et de la rénovation de l'immeuble situé 6, rue de Mortain. L'objectif est d'y développer une maison partagée destinée à des personnes âgées en perte d'autonomie, en partenariat avec la société « Cette famille ».

Le coût de l'acquisition de cet immeuble s'établit à 281 500€ net vendeur auquel s'ajoutent les frais d'agence de 13 500 € et les frais de notaire sont estimés à 22 630 € soit un total de 317 630€.



Le projet, tel qu'esquissé avec la société « Cette famille », prévoit la création de neuf chambres individuelles avec salle d'eau privative, une chambre dédiée au personnel, ainsi que des espaces collectifs (salon, salle à manger, cuisine, jardin privatif). L'ensemble représenterait une surface habitable de plus de 300 m².

Pour rendre cet aménagement possible, un volume de travaux et d'équipements évalué à 573 000 € HT est nécessaire (rénovation, mise aux normes, ascenseur, mobilier). Cette charge financière repose intégralement sur le bailleur, la société « Cette famille » n'envisageant pas de cofinancement.

En contrepartie, un bail commercial d'une durée de 20 à 25 ans serait conclu, garantissant à la commune la perception d'un loyer, composé d'une part fixe et d'une part variable indexée sur le taux d'occupation. Deux schémas ont été proposés à la suite de négociations :

- 25 k€ loyer fixe + 25 k€ loyer variable si 80% de taux d'occupation (donc total de 56K€ si 100%)
- 35 K€ loyer fixe + 15 k€ loyer variable si 80% de taux d'occupation (donc total de 54K€ si 100%).

La 2ème proposition permet d'avoir une rentabilité plus rapide.

Lors de la séance du 25 juin 2025, le Conseil d'administration du CCAS avait autorisé le Président à signer le compromis d'acquisition, sous réserve des conditions suspensives suivantes :

« La présente acquisition est conclue sous la condition suspensive de l'approbation, par délibération du Conseil d'administration du CCAS, des travaux à réaliser conformément au cahier des charges de la société "Cette Famille", ces travaux étant indispensables à la validité du projet. »

« La présente acquisition est réalisée sous la condition suspensive de l'obtention par le CCAS, auprès d'un établissement financier habilité, d'un prêt destiné à financer les travaux de rénovation du bien susvisé. En cas de refus de prêt notifié par écrit, la présente vente sera réputée nulle et non avenue, sans indemnité ni pénalité pour aucune des parties. Le vendeur reconnaît avoir été informé de cette condition et l'accepte expressément. »

Par délibération du 17 septembre 2025, le Conseil d'administration du CCAS de Sourdeval a décidé de procéder à l'acquisition et à la rénovation de cet immeuble.

Il convient donc que le CCAS souscrive un emprunt de 250 000 € tel qu'il avait été prévu au Budget primitif 2025 du CCAS voté le 10 avril 2025.

L'article L.2121-34 du Code Général des Collectivités Territoriales, dans sa version en vigueur depuis le 18 février 2015 stipule que « les délibérations des Centres communaux d'action sociale relatives aux emprunts sont prises sur avis conforme du Conseil municipal ».

Le Conseil d'administration du CCAS, dans sa séance du 12 novembre 2025 a délibéré favorablement pour demander l'avis conforme du Conseil municipal de la Commune de Sourdeval, de recourir à un emprunt de 250 000 € en vue d'acquérir l'immeuble désigné ci-dessus.

Le Conseil municipal est invité à en délibérer.

François MESTRES précise qu'il s'agit d'une autorisation et la commune n'est pas garante car le CCAS de Sourdeval est atypique puisqu'il n'est pas financé par la commune et vit grâce à ses propres revenus : foyer des Gilberdières, résidence Emmanuel FORTIN, ferme de VENGEONS...

Adrien JEHENNE fait part de quelques chiffres :

- Revenus des immobiliers : 90 000€ par an
- Excédent cumulé pour 2024 : 194 678.53€
- Le gros emprunt (Résidence Emmanuel FORTIN) s'achèvera en 2028 et l'annuité passera à 13 878.35€ à partir de 2029 alors qu'actuellement elle est aux environs de 48 000€.

Ce projet constitue un service supplémentaire, novateur et ambitieux pour la commune. La situation de ce bien est un emplacement idéal d'autant que le terrain en centre-ville est peu disponible et cette bâtisse risque de devenir une verrue et la commune a tout intérêt à investir dans le patrimoine communal ; cette rue est la vitrine de Sourdeval.

Il présente de beaux volumes mais des travaux sont nécessaires pour répondre au cahier des charges d'une telle structure. Une trentaine de maisons sont en cours de projet et la société a de nombreux partenaires.

Montant des travaux estimés par la société « 'Cette famille » » : 450 000€ HT et 40 000€ d'aléas.

Daniel SALLES adhère au projet mais demande si un détail des travaux est donné (inquiétudes lors de la visite : toitures, fenêtres avec volants roulants électriques nécessaires pour des personnes âgées...) et s'interroge pour savoir ce qu'il va se passer en cas de dépassement.

Adrien JEHENNE présente alors le tableau des montants estimés pour les gros lots.

Estimatif Global	
HABITATION EN COLOCATION Senior AVEC 10 CHAMBRES Sourdeval - 6 Rue de Mortain - 315m ²	
Démolition	16 500,00 €
Mise en place chantier	3 000,00 €
Gros œuvre	15 000,00 €
Extérieur	3 500,00 €
Clos - Couvert	5 000,00 €
Plomberie	80 000,00 €
Chauffage	75 000,00 €
Menuiserie intérieure	10 000,00 €
Electricité	40 000,00 €
Cuisine	10 000,00 €
Peinture	50 000,00 €
Ascenseur	62 000,00 €
Revêtement	20 000,00 €
Plâtrerie - Isolation	40 000,00 €
Honoraires	20 000,00 €
ALEAS	40 000,00 €
DPE Avant Travaux	0
DPE Après Travaux	0
TOTAL Travaux HT	490 000,00 €
TVA	20%
TOTAL TTC	588 000,00 €

La commune va faire appel à un cabinet pour faire une contre-estimation pour ne pas avoir de mauvaises surprises : étude de faisabilité avec le cabinet Composite. L'idée est de savoir si le montant est sous-évalué afin d'être prudent. Le CCAS financera l'étude.

Fonctionnement de cette maison :

Permanence en continuité dans cette maison et un veilleur de nuit (qui ne dort pas) est présent tous les jours. C'est bien la société qui choisit en fonction des premiers résidents.

Le CCAS est juste bailleur et c'est la société qui gère tout. La location est meublée mais les résidents peuvent apporter leurs propres meubles.

François MESTRES ajoute que 7 membres du conseil sont élus au CCAS et il faut faire confiance aux élus qui représentent la commune au CCAS.

Magali HARIVEL n'a pas peur des chiffres mais trouve que la communication sur ce dossier a été insuffisante pour un projet d'une telle envergure et trouve dommage de seulement le découvrir avec la demande de délibération.

Adrien JEHENNE précise le fonctionnement indépendant du CCAS. Le projet court depuis février environ et l'élaboration a été longue, avec différentes visites. Certains membres du CCAS sont inquiets et l'étude est là pour rassurer tout le monde.

Les travaux ne sont pas d'actualité tout de suite ; il s'agit juste de l'achat du bien.

Nelly MAUDUIT JOSEPH ajoute que d'autres projets étudiés dans d'autres commissions sont découverts aussi seulement en conseil pour les personnes non présentes à ces commissions.



Adrien JEHENNE précise que des comptes rendus des commissions sont transmis mais pour le CCAS, cela n'est pas possible pour des raisons de confidentialité.

Vote pour à l'unanimité.

4. Recours à des bénévoles dans le cadre des activités de service public de la Commune et approbation de la convention type d'accueil d'un collaborateur occasionnel du service public bénévole

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2123-20 à L.2123-24 et L.2334-15 et suivants,
Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
Vu la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 modifiant et complétant la loi n° 82-213 précitée,

Considérant que la Commune de SOURDEVAL dans le cadre de ses missions de service public peut être amenée à faire appel à des collaborateurs occasionnels du service public bénévoles, au sein des services municipaux afin qu'ils apportent leur concours dans le cadre habituel de ses diverses activités,

Considérant qu'un collaborateur occasionnel du service public bénévole est par définition, celui qui, en sa qualité de particulier, apporte une contribution effective à un service public dans un but d'intérêt général, soit conjointement avec des agents publics, soit sous leur direction,

Considérant que cette intervention est faite à titre gratuit pour le compte de la collectivité, en sa qualité de particulier et non parce que ce dernier serait lié à la collectivité à un autre titre (agent public, usager, etc...),

Considérant que la Commune entend pouvoir recourir à des collaborateurs du service bénévoles, à chaque fois que leur intervention serait justifiée, dans le cadre de diverses activités de service public réalisées au sein des services municipaux dans différents secteurs tels que : la petite enfance, l'enfance, l'action sociale, la culture, le sport, etc., ou lors de diverses manifestations.

Considérant la convention type d'accueil de collaborateur du service public bénévole au sein de la collectivité, jointe en annexe, Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Une collectivité publique peut bénéficier occasionnellement de la collaboration bénévole de personnes tiers pour l'exécution des missions dont elle a la charge. Cette collaboration peut résulter d'une sollicitation, voire d'une réquisition, de sa part ou, plus couramment, découler d'une « offre de collaboration » formulée par un tiers et acceptée par elle.

Pour être régulière, la collaboration doit s'inscrire dans le cadre de l'exécution d'une mission de service public et être gratuite.

Le recours à un collaborateur bénévole n'obéit pas à un formalisme particulier et peut valablement faire l'objet d'une acceptation tacite par la collectivité bénéficiaire dès lors qu'il est prouvé que les missions réalisées par le collaborateur lui ont été utiles. Il est toutefois souhaitable d'officialiser la collaboration bénévole par une décision d'acceptation et, si nécessaire, par la signature d'une convention.

La qualité de collaborateur bénévole permet à ce dernier de bénéficier d'un statut protecteur au titre des dommages qu'il pourrait subir à l'occasion de son intervention puisque la collectivité est responsable de plein droit à son égard, alors même qu'elle n'a commis aucune faute. Cette responsabilité sans faute signifie que le collaborateur bénévole est couvert par la collectivité et qu'il n'a pas à rapporter la preuve d'une faute de sa part pour être indemnisé. Il doit seulement prouver l'existence d'un préjudice direct et certain, conséquence directe de sa participation effective au service public.

Il en est de même s'agissant des dommages qu'il pourrait occasionner à des tiers. C'est la collectivité qui en est responsable de plein droit et non le collaborateur lui-même puisqu'il est assimilé par la jurisprudence à un agent public. En revanche, il demeure responsable des fautes personnelles, détachables du service, qu'il peut commettre.

Au titre de sa responsabilité de plein droit envers ses collaborateurs bénévoles, la collectivité doit donc s'assurer que son contrat d'assurance la garantisse bien contre les risques liés au recours à de tels collaborateurs.

Pour l'exécution de ces missions, l'ensemble des moyens matériels nécessaires à leur exécution serait mis à la disposition du collaborateur bénévole et il serait placé sous l'autorité hiérarchique de la Directrice générale des services.

Le contrat d'assurance de la commune garantit bien les risques liés à la collaboration bénévole d'un tiers aux missions des services

publics communaux.

Il est par conséquent proposé de formaliser cette collaboration par la conclusion d'une convention dont le projet est annexé à la présente délibération.

Le Conseil municipal est invité à délibérer pour :

1. Accepter les offres de collaboration bénévole pour la réalisation des missions sus énumérées au sein du service public de la Commune de SOURDEVAL ;
2. D'approuver la convention annexée à la présente délibération qui précise les conditions et les modalités de la collaboration bénévole et d'autoriser M. le Maire à la signer ;
3. D'autoriser M. le Maire à effectuer les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Adrien JEHENNE apporte des précisions pour cette délibération. Actuellement, la collectivité doit faire face à des arrêts de travail concernant l'accompagnement dans le bus pour les enfants. Une personne s'est présentée pour effectuer ce type de remplacements mais elle refuse d'être rémunérée. Il faut couvrir cette personne.

Cela est transposable pour quelqu'un qui voudrait aider bénévolement d'autres services comme les services techniques (marché de Noël par exemple)

Vote : pour à l'unanimité.

5. Fongibilité des crédits budgétaires

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L1612-1 et suivants relatifs au budget des collectivités locales ;

Vu le principe de fongibilité des crédits prévu par la réglementation budgétaire et comptable applicable aux collectivités territoriales ;

Vu le budget communal adopté pour l'exercice en cours ;

Vu la délibération n°2025-04-07 du 11 avril 2025, autorisant le Maire à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, et cela dans la limite de 7.5% des dépenses réelles de chacune des sections du budget ;

Considérant que la fongibilité des crédits permet d'adapter en gestion l'affectation des crédits entre les différentes lignes budgétaires, dans le respect des règles en vigueur, notamment entre les crédits de fonctionnement et d'investissement dans le cadre des autorisations votées ;

Considérant que cette souplesse budgétaire vise à optimiser l'utilisation des crédits votés par le conseil municipal, tout en garantissant la qualité du service public et la sincérité budgétaire ;

Considérant qu'il est important d'assurer l'information du conseil municipal sur les mouvements opérés dans le cadre de cette fongibilité, en toute transparence ;

Le Maire informe le Conseil des mouvements à réaliser dans le cadre de l'exercice budgétaire en cours pour palier à des imprévus ou pour assurer la continuité et la qualité du service public :

En synthèse, les mouvements suivants seront réalisés sans que l'équilibre budgétaire ne soit modifié :

Chapitre	Compte	Libellé	Montant initial	+/-	Nouveau montant
23	231	Immobilisation en cours	67 839.00 €	- 60 000.00 €	7 839.00 €
Opération	394	Vidéoprotection	45 000.00 €	- 39 000,00 €	6 000,00 €
Opération	352	Logement des écoles	64 000.00 €	- 30 000,00 €	34 000.00 €
Opération	373	Ateliers communaux	64 000.00 €	- 35 308.53 €	28 691.47 €
204	204182	entions Organismes publics (SDEM)	79 267.15 €	164 308.53 €	243 575.68 €

A l'issue de cet exposé, le conseil municipal est invité à prendre acte du recours à la fongibilité des crédits budgétaires dans le cadre de l'exécution du budget communal de l'exercice en cours.

La différence importante pour le SDEM s'explique par deux factures qui ont été oubliées et une facture non prévue au budget. Une commission finances est programmée début décembre pour faire un point sur l'état des comptes arrêtés au 10 novembre.

6. Point supplémentaire ajouté à l'ordre du jour :

Implantation de lignes de distribution publique d'électricité secteur de la basse Mignonnerie – Autorisation de signature d'une convention de servitude.

Adrien JEHENNE communique au Conseil Municipal le courrier du bureau d'étude spécialisé, TOPO ETUDES, chargé par ENEDIS, d'une proposition de convention de servitudes pour implantation de lignes électriques nécessaires au fonctionnement et à l'alimentation du réseau.

Les travaux consistent à venir poser un réseau souterrain sous trottoir et chaussée depuis le carrefour de la zone de Yeurseul jusqu'au carrefour de la voie communale de l'Aubourgère.

Les surfaces dégradées seraient remises en l'état.

Le conseil municipal est invité à délibérer pour :

- Donner un accord de principe sur la réalisation des travaux
- Autoriser Monsieur le maire à signer tous les documents relatifs à cette opération.

Mme Séverine LEPROVOST demande, quel carrefour de l'Aubourgère.

En l'absence de Maxime TARDIF, Adrien JEHENNE ne peut pas préciser la localité mais propose de voter car il s'agit d'un accord de principe sinon les travaux ne pourront pas se faire.

Pour : à l'unanimité.

7. Informations diverses

- DECOR AUTOMNAL : Félicitations adressés par Adrien JEHENNE aux services techniques pour le décor automnal
- JEU CONCOURS : 106 participants avec le QR code. Le poids à retrouver était de 243kg 95
La gagnante est Isabelle GROSSE avec 243,690kg
⇒ 28 novembre : remise des chèques FDCAM : 150€, 100€ et 50€
- EGLISE : Les cloches ne sonnent plus et l'horloge ne fonctionne plus (1700€ pour renouveler l'horloge)
⇒ C'est la société qui a installé la borne de rechargement électrique qui a occasionné la panne.
- ENTRETIEN DES CHEMINS : demande des randonneurs de la Sée pour solliciter une aide de la commune (4 secteurs...)
⇒ En réunion d'adjoints, il a été décidé de les aider pour faire intervenir une entreprise à hauteur de 864€ pour l'égagement dans le chemin de Rougemont. Cela a débuté aujourd'hui.
- COSEC :
AMO : septembre 2025
Programme définitif : décembre 2025
Consultation : janvier 2026
Maîtrise d'œuvre : 2^e semestre 2026
Début des travaux : 2^e semestre 2027
Livraison : été 2028
Budget : 3 200 000 € et reste à charge pour l'Agglo : 1 100 000€
- MARCHE DE NOEL : 35 exposants (hausse de 30% des demandes), tous à l'abri. Emplacements gratuits.
Début à 17h avec goûter offert aux enfants des écoles puis illumination du sapin.

Appel aux bénévoles pour mise en place dès le jeudi soir pour que tout soit monté le vendredi matin avec le souhait que tout le



monde soit à l'abri et un plus grand espace pour la restauration afin d'accueillir un maximum de personnes.

8. Questions diverses :

Mme Christelle MARIE fait part du fleurissement un peu trop haut qui engendre des problèmes de visibilité dans certains carrefours (Marrakech, Pacary)

M. Louis-René DE LA PERRAUDIERE signale un problème de l'orgue de Sourdeval et précise qu'il faut prévoir un nettoyage ou un accordage (il faut se renseigner pour savoir si le facteur d'orgue est toujours Emmanuel FOYER à CAEN)

Mme Marlène BONNEL informe du démarchage par une entreprise d'installation de panneaux photovoltaïques avec l'argument qu'ils sont commandés par la commune : Green Eco, logo RGE, société de St Lo et basée à Bretteville sur Odon.

Mme Elisabeth LEFRANC interroge pour savoir si le béton désactivé réalisé au niveau du rond-point rue de la Libération est un revêtement perméable. C'est bien le cas.

Séance levée à 21h45.

la secrétaire de séance
Magali HARIVEL




