



**PV de la Réunion du Conseil
Municipal
Du 10/03/2025**

L'an deux mil vingt-cinq,
Le 11/02/2025,
20h08

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de M. CAPRON Philippe.

Etaient également présents : ARRIGHI Evelyne, GARAVELLO Bruno, FLEURY-DUBUC Véronique, LETHUILLIER Christophe, Adjoints,

Mesdames et Messieurs BRAVARD Sébastien, BURSZTAJN Françoise, CAPRON Maxime, CHAMOIN Sylvère, CHAMPION Frédéric, GOUTEUX Patrick, Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés : HAOT Marie-France pouvoir à CAPRON Philippe.

Était absent : AUBERT Anthony.

Convocation du 04 mars 2025

ARRIGHI Evelyne a été élue Secrétaire de séance.

Adoption du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 11 02 2025 par les membres présents

Adopté à l'unanimité des votants

Monsieur le Maire demande l'ajout d'une délibération : Projet de vente de la Friche à GReeStone.

1/ Travaux de réfection des balcons de la Mairie

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que les balcons de la Mairie ont besoin d'être rénovés, il explique que ces dégradations deviennent dangereuses car le bois se fragilise.

Monsieur le Maire soumet à l'assemblée le projet de remplacement des balcons de la mairie et la remise en état des bois.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que quatre devis ont été demandés pour la mise en œuvre des travaux.

La délibération présentée lors du dernier conseil municipal avait été reportée afin de faire une analyse plus approfondie des devis.

Une consultation a été lancée sur des critères très précis, elle a été faite auprès de cinq entreprises, quatre ont répondu.

***Critères :**

- 50% pour la partie financière
- 50% pour la partie technique
- 40% pour la partie sécurité/chantier
- 10% pour la partie environnementale

Monsieur Chamoin, conseiller municipal en charge de l'analyse des critères de comparaison avec plusieurs élus, informe que l'entreprise MENUISERIE CHARPENTE DAVID ALEXANDRE se démarque en obtenant la meilleure note.

Après avoir examiné les devis, le Conseil Municipal a décidé de faire appel à l'entreprise de MENUISERIE CHARPENTE DAVID ALEXANDRE.

Le montant total des travaux s'élève à 27 904,30 € HT.

Le Maire précise qu'une demande de subvention sera faite auprès de la D.E.T.R (Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux) et du Département 76.

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

- DECIDE de lancer le projet travaux ;
- S'ENGAGE à couvrir, par inscription au Budget Primitif 2025, la part à la charge de la commune ;
- SOLLICITE une subvention D.E.T.R. (Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux)
- SOLLICITE une subvention Départementale
- AUTORISE le Maire à signer les devis et documents nécessaires aux travaux

Votes pour : 12

Votes contre : 00

Abstention : 00

2/ Convention d'intervention avec l'EPF Normandie – Approbation et Autorisation donnée au Maire de signer ladite convention

La commune d'YPORT souhaite mobiliser l'établissement public foncier de Normandie (EPF Normandie) pour concourir à la réalisation de son projet global de logements sur le secteur de la Friche Marguerite à YPORT.

En effet, l'EPF Normandie a pour vocation de réaliser des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, ainsi que des études et travaux contribuant aux mêmes objectifs. Il assure également la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Il vous est donc proposé de formaliser la demande d'intervention de la commune auprès de l'EPF Normandie, d'approuver la convention d'intervention proposée par cet établissement, et d'autoriser le Maire, ou son représentant, à la signer.

Cette convention de maîtrise foncière a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie dans le périmètre défini conventionnellement, pour le compte de la commune, et d'en définir les financements associés.

Un principe de portage sur 5 ans a été retenu, avec une possibilité toutefois pour la commune de solliciter un portage entre 5 et 10 ans sous condition de respecter une règle d'équilibre. Par exception, un portage entre 10 à 15 ans pourra être accordé par l'EPF Normandie, sur sollicitation de la commune, pour les « grandes opérations d'aménagement ».

En toute hypothèse, la commune a une obligation de rachat des biens portés par l'EPF Normandie à l'issue du portage, quel que soit le délai retenu. Elle peut solliciter que ce rachat se fasse au profit d'un tiers acquéreur par substitution, dans les conditions définies conventionnellement. Le coût de rachat, ainsi que les interventions cofinancées dans le cadre du partenariat EPF-Région pour les études urbaines, études techniques et travaux, sont précisés à la convention.

La commune est tenue de respecter des engagements d'ordre général et des engagements particuliers pour le foncier, détaillés à la convention d'intervention ci-annexée. *

Où cet exposé

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal :

Sollicite l'intervention de l'EPF Normandie pour les missions visées dans la convention d'intervention annexée à la présente délibération. Etant précisé que le projet de convention d'intervention ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.

Approuve la caducité de la Convention de réserve foncière en date du 20 juin 2017, laquelle sera substituée par le nouveau dispositif contractuel de la convention d'interventions susvisée.

Approuve ladite convention et autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention, ainsi que tout document nécessaire à son exécution ;

S'engage à ce que la commune rachète ou fasse racheter par un des tiers visés à la convention d'intervention annexée à la présente délibération les biens acquis au plus tard le 26 décembre 2026 ;

Autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Votes pour : 12

Votes contre : 00

Abstention : 00

3/ - Projet engagement de rachat friche à l'EPF Normandie

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que, la collectivité a demandé un report d'échéance de 2 ans, régularisé par une convention d'intervention et de portage foncier, convention portant sur les biens pour les parcelles cadastrées : section AC numéros 986, 1032, 1033 , 1043 d'une contenance totale de 13a 75ca, ainsi que la moitié indivise d'un passage commun sur la parcelle cadastrée section AC 1044, d'une contenance de 20ca, sis Commune d'Yport (76111), 50 rue Jean Feuilloley et avenue Marguerite sur l'opération 920530 – 76 – YPORT « LOGEMENTS – DPU » pour une durée de portage de 2 ans, soit jusqu'au : 27 décembre 2026.

A la date d'échéance de la présente convention, l'EPF Normandie procédera à la rétrocession du bien à la Collectivité. Le transfert de propriété à son profit induit le remboursement de l'intégralité des sommes dues à l'EPF Normandie.

Le prix de rachat se décompose comme ci-dessous :

- Prix de cession HT : 190 774,77 €
- TVA sur le prix total : 38 154,95 €
- Soit un prix total TTC de : 228 929,72 €

Les frais d'acquisition pour cette opération sont évalués à 4 600,00 €.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser le projet d'engagement de rachat des biens ci-dessus au prix ci-dessus conformément à la convention d'intervention et de portage signée avec l'EPF Normandie.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide, à l'unanimité des votants d'autoriser le projet d'engagement de rachat des biens ci-dessus au prix ci-dessus conformément à la convention d'intervention et de portage signée avec l'EPF Normandie.

Votes pour : 12
Votes contre : 00
Abstention : 00

4/ Projet engagement de vente de la friche à GreeStone Immobilier

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

La Friche dite Lecanu acquise par l'EPF Normandie par délégation du droit de préemption urbain, de l'ensemble immobilier cadastré : section AC numéros 986, 1032, 1033 , 1043 d'une contenance totale de 13a 75ca, ainsi que la moitié indivise d'un passage commun sur la parcelle cadastrée section AC 1044, d'une contenance de 20ca, sis Commune d'Yport (76111), 50 rue Jean Feuilloley et avenue Marguerite, par acte reçu en date du 27 décembre 2019 par Maître Pierre LEMONNIER, notaire associé à FECAMP.

La Société « GREESTONE Immobilier » propose une offre d'acquisition de la friche Marguerite en vue d'y réaliser un programme résidentiel.

Ce bâtiment se situe sur un terrain composé des sections cadastrale section AC n°986, 1032, 1033, 1043, 1044, sis Rue Feuilloley et Avenue Marguerite YPORT (76111).

Ces terrains bâtis sont situés en zone U.V.B. du P.L.U.I. et constituent la "Friche Marguerite".

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Considérant que ledit immeuble dépend du domaine privé de la commune ;

Considérant que les dépenses indispensables pour remettre cet immeuble en conformité seraient très élevées, et hors de proportion avec les ressources dont la commune dispose ;

Entendu que la loi 95-127 du 8 février 1995 indique que la consultation des services des domaines n'est pas nécessaire pour la cession d'un bien immobilier dans une commune de moins de 2000 habitants ;

Considérant la proposition faite par Monsieur Edouard FREGIER pour société GReeStone d'acquérir la propriété, en état, située au 50 rue Jean Feuilloley et avenue Marguerite, sur la commune d'YPORT (76111), cadastré section AC n° 986, 1032, 1033, 1043 d'une contenance totale de 13a 75ca et la moitié indivise d'un passage commun cadastrée section AC n°1044 pour une contenance de 20ca, avec conditions suspensives ;

Considérant que la Commune d'Yport, par délibération n°03 du 11 février 2025, a validé le projet de rachat à l'EPF Normandie ;

Considérant les nouvelles informations acquises auprès de l'EPF Normandie acquéreur du bien pour la Commune, sur les conditions de rachat ;

Considérant que le prix de vente a été déterminé comme suit :

- Prix de cession HT : 233 529,72 €
- TVA sur le prix total : 46 705,94 €
- Soit un prix total TTC de : 280 235,66 €

Les frais d'acquisition pour cette opération sont évalués 4 700,00 €.

Le conseil municipal décide, à l'unanimité des votants :

- de promettre de vendre la propriété 50 rue Jean Feuilloley et avenue Marguerite, sur la commune d'YPORT (76111),

Figurant au cadastre :

Section AC n° 986, 1032, 1033, 1043 pour une contenance totale de treize ares soixante-quinze centiares et la moitié indivise d'un passage commun cadastrée section AC n°1044 pour une contenance de vingt centiares

au prix de 284 935,66 € TTC + frais, avec conditions suspensives.

- Monsieur Edouard FREGIER pour société GReeStone s'engage à faire réaliser les diagnostics obligatoires.
- Missionne l'étude SCP Philippe MOIZEAU et Pierre LEMONNIER, notaires associés 12 rue Jean-Louis Leclerc 76400 FECAMP pour établir tous les actes notariés.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents utiles au bon aboutissement de la vente dans les conditions prévues au CGCT.

Votes pour : 12
Votes contre : 00
Abstention : 00

Travaux divers :

Pigeons :

Les excréments de pigeons ont causé de nombreux dégâts dans la commune.

Madame Arrighi suggère qu'une opération d'abattage soit organisée, comme cela a été fait il y a quelques années.

Monsieur le Maire va prendre contact avec l'entreprise qui était intervenue.

Travaux d'assainissement :

Les travaux de raccordement des canalisations d'eau à la station ont été effectués. La fin des travaux dans la commune est prévue avant Pâques.

Eclairage Plage :

L'éclairage du parc de la plage et du terrain de pétanque a été réactivé, pour la saison.

L'ordre du jour étant terminé, la séance est levée à 21h00