

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du 26 septembre 2024**

Nombre de conseillers		
Effectifs	Présents	Pouvoir(s)
<b>29</b>	<b>18</b>	<b>11</b>

Vote
<b>A l'unanimité</b>
Abstention : 5
Pour : 24
Contre : 0

Le 26 septembre 2024, le Conseil Municipal de la Commune de Franqueville-Saint-Pierre légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Bruno GUILBERT.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis le 20 septembre 2024.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le panneau réservé à la Mairie le 20 septembre 2024.

Le quorum étant atteint (15 membres) avec 18 membres présents, l'assemblée peut valablement délibérer.

		Présent(e)	Absent(e)	Pouvoir			Présent(e)	Absent(e)	Pouvoir
GUILBERT	BRUNO	X			LE BLEIZ-CHATELAIN	CORINNE		X	SYLVAIN DELVALLEE
BETOUS	MARYSE	X			DELAHAYE	CHRISTOPHE	X		
QUESNEL	VICTOR		X	BRUNO GUILBERT	EVE	THIERRY		X	BERTRAND RIOULT
PACHECO	VICTORIA	X			COUSIN	SEVERINE		X	VICTORIA PACHECO
LEJEUNE	JEAN-MICHEL		X	DOMINIQUE PARA	HAREL	NICOLAS	X		
FISSET	VALERIE	X			DELVALLEE	SYLVAIN	X		
LARIDON	THIERRY	X			PARA	DOMINIQUE	X		
JOUTEL	MARIE-THERESE		X	MARIE CHRISTINE DELATTRE	COMTE	ELENA		X	MARYSE BETOUS
PEUDEVIN	JEAN-CHARLES		X	FRANCIS DEHAYS	DUPERRON	ERIC	X		
RIOULT	BERTRAND	X			MALLET	PASCAL	X		
DEHAYS	FRANCIS	X			CARABY	MARTINE	X		
REBOUL	CATHERINE		X	VALERIE FISSET	VALEUX-VAN-HOVE	NATHALIE	X		
DELATTRE	MARIE-CHRISTINE	X			CHOLLOIS	HERVE		X	NATHALIE VALEUX VAN HOVE
PETIT	OLIVIER		X	THIERRY LARIDON	FOUCHER	XAVIER	X		
LOUVET	ISABELLE	X							

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.

**DCM 2024-48****TRANSITION ECOLOGIQUE ET AMENAGEMENT DURABLE  
RACHAT DE PROPRIETES AUPRES DE L'EPF NORMANDIE ET SOUSCRIPTION  
D'UN PRET RELAIS - AUTORISATION**

Le Quorum constaté,  
**Le Conseil Municipal,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** les délibérations du conseil municipal en date des 16 juin 2016, 22 juin 2017 et 03 février 2022 ;

**Vu** les avis des commissions Urbanisme et Finances en date des 19 et 20 septembre 2024 ;

**Considérant** que le 1<sup>er</sup> juillet 2016, la commune de Franqueville-Saint-Pierre a passé une convention de réserve foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) fixant les conditions d'acquisition et de revente à la collectivité, des parcelles cadastrées section AM 109, AM 393, AM 396, AM 397, AM 398, AM 421, AM 422 d'une contenance totale de 8548m<sup>2</sup>, sises rue des Canadiens et route de Paris à Franqueville-Saint-Pierre sur l'opération 900 210 - Franqueville-Saint-Pierre « Résidences pour personnes âgées » ;

**Considérant** que les permis de construire ayant fait l'objet de recours juridictionnels jusqu'au Conseil d'Etat soit plus de 4 années de procédures contentieuses, le dispositif de portage des terrains a été prorogé à deux reprises avec accord du conseil d'administration de l'EPFN ;

**Considérant** que le dispositif initié en 2016 consistait en un portage de terrains par l'EPFN pour le compte de la commune puis à des opérations simultanées de rachat des terrains par la commune et de cession des dits terrains par la commune aux opérateurs immobiliers (CAP HORN PROMOTION - SCCV FRANQUEVILLE ROUTE DE PARIS et SOGEPROM) ;

**Considérant** qu'aujourd'hui et après plus de 4 années de procédures, le dispositif tel qu'initialement pensé ne peut se réaliser et que la commune va devoir racheter les parcelles sus mentionnées au plus tard le 15 décembre 2024 sans aucune possibilité d'avenant supplémentaire ;

**Considérant** que cette opération de rachat va de fait nécessiter la souscription d'un prêt relais pour la commune ;

**Considérant** que par courrier en date du 20 août 2024, l'EPFN a précisé les conditions financières liées aux rachats des deux ensembles immobiliers avec deux scénarios pour chaque opération de rachat ;

**Considérant** qu'à défaut d'éléments permettant d'exclure complètement l'application d'une TVA sur opération, il est proposé de retenir un scénario majorant maximum afin de déterminer l'enveloppe financière nécessaire à savoir **1 986 609.80 € TTC soit 1 655 508.16 € HT** résumée comme suit :

	parcelle AM n°109	parcelles AM n°393, 396, 397, 398, 421 et 422	Coût global de rachat
HT	884 637,73 €	770 870,43	1 655 508,16 €
avec TVA sur marge	<b>890 765,28 €</b>	<b>776 044,52</b>	<b>1 666 809,80 €</b>
avec TVA sur opération	<b>1 061 565,28 €</b>	<b>925 044,52</b>	<b>1 986 609,80 €</b>

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Bruno GUILBERT, Maire ;

Après en avoir délibéré ;

**Le Conseil Municipal décide à l'unanimité de modifier le dispositif comme suit :**

- **d'autoriser le rachat par la commune auprès de l'EPF Normandie des parcelles cadastrées section AM 109, AM 393, AM 396, AM 397, AM 398, AM 421, AM 422 d'une contenance totale de 8 548 m<sup>2</sup>, sises rue des Canadiens et route de Paris à Franqueville-Saint-Pierre pour un montant de 1 655 508.16 € HT ;**
- **de dire que la transaction sera soumise au régime de la TVA en vigueur lors de la régularisation de l'acte ;**
- **de dire que les dépenses relatives aux actes notariés et aux éventuels diagnostics techniques sur les propriétés bâties à réaliser sont à la charge de la commune ;**
- **de dire que la rédaction de l'acte de notarié sera confiée à Me BOUGEARD notaire associé (SCP BOUGEARD et associés) ;**
- **de dire que les promesses de vente devenues caduques avec les sociétés CAP HORN PROMOTION - SCCV FRANQUEVILLE ROUTE DE PARIS et SOGEPROM seront réitérées ;**
- **d'habiliter le Maire à signer les actes à intervenir ;**
  
- **de choisir l'offre de prêt relais pour cette opération de rachat par la commune auprès de l'EPF Normandie présentée par la Caisse d'Epargne :**
  - ***de 2 000 000 € ;***
  - ***à taux fixe de 3.23 % ;***
  - ***avec un amortissement linéaire in fine ;***
  - ***d'une durée de deux ans avec une périodicité trimestrielle ;***
  - ***sans pénalités de remboursement anticipé ;***
  - ***avec une mobilisation des fonds au plus tard au 15 décembre 2024.***



Pour copie conforme au registre  
Le 27 septembre 2024

Le Maire,  
**Bruno GUILBERT**