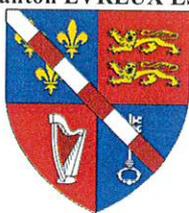


DÉPARTEMENT DE L'EURE
Arrondissement d'ÉVREUX
Canton EVREUX EST



Mairie de JOUY SUR EURE

Nombre de conseillers :

- Afférent au CM	14
- En exercice	14
- présents	11
- votants	14
- absents	3
- exclus	0

Date de convocation :

04 décembre 2024

Date d'affichage :

04 décembre 2024

Date de réunion :

10 décembre 2024

De la commune de Jouy sur Eure

Sur convocation de Monsieur le Maire, séance du 10 décembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le dix décembre à 18 heures 30 se réunit au nombre prescrit par la loi, dans la salle de réunion de la commune de Jouy-sur-Eure sous la présidence du Maire, Monsieur Philippe ALLAIN

Etaient présents :

Philippe ALLAIN - Pierre BAILHACHE - Pierre BERGER - Joël BUCAILLE - Alexandra DASSAS - Annick DELARUE - Chantal DUCHANGE - Annie JÉZÉQUEL - Olivier JOLY - Serge LAMBOY - Hélène MOINET - Stéphane PETROZ - Ludovic ROBERT - Chantal SAGALA.

Absents excusés :

Pierre BAILHACHE, Annie JÉZÉQUEL, Stéphane PETROZ

Procurations :

Pierre BAILHACHE a donné pouvoir à Serge LAMBOY

Annie JÉZÉQUEL a donné pouvoir à Philippe ALLAIN

Stéphane PETROZ à Hélène MOINET

Objet : Lotissement LES BUISSONNETS situé rue des Masures et rue des Vignes de la Ruelle - Cession à la société TERRES A MAISONS des parcelles ZB 54 et ZB 225 à 232 – Modifications suite nouveau contexte immobilier

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2241-1,

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance.

Hélène MOINET

a été nommée secrétaire de séance,

Vu les courriers de proposition de la société TERRES A MAISONS représentée par Monsieur Jean-Baptiste CRESTIN en date du 4 novembre 2021 et du 11 mars 2022

Vu l'extrait cadastral des parcelles concernées ;

Vu le permis d'aménager délivré le 12 juin 2024 ;

Vu le mail du 17 novembre 2021 de la Direction générale des Finances Publiques indiquant que l'avis domanial n'est pas nécessaire, la commune de Jouy-sur-Eure ayant moins de 2 000 habitants ;

Monsieur le Maire rappelle que la commune est propriétaire du terrain jouxtant le cimetière, entre la rue des Masures et la rue des Vignes de la Ruelle, cadastré section ZB numéro 54 d'une contenance totale d'environ 8 540 m², achetée au prix de 29 932, 30 Euros en 2004.

Elle a depuis déclassé la partie du chemin rural au nord du terrain, et récupéré la bande d'un ancien lotissement qui devait être rétrocédée à la commune. Les parcelles ZB 225 à 232 ont ainsi été créées et font désormais partie du domaine privé de la commune : soit 342 m² qui s'ajoutent aux 8 540 m² de la parcelle ZB 54, soit 8 882 m² au total. Les frais attenants aux procédures d'enquête publique et aux prestations de géomètre et de notaire, se sont élevés à environ 6 500 €.

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le

ID : 027-212703581-20241210-2024_DELCOM030-DE

Monsieur le Maire rappelle que la parcelle ZB 54 devait être cédée à la société TERRES A MAISONS, représentée par Monsieur Jean-Baptiste CRESTIN, pour viabiliser 12 lots à bâtir dont 2 lots d'environ 350 m², qui devaient rester propriété de la commune pour qu'elle y réalise 2 maisons en location.

La parcelle ZB 54 devait être cédée au prix de 84 452 Euros H.T. et la parcelle issue du chemin rural à déclasser au prix de 5 548 Euros H. T. (auquel il convenait d'ajouter la T.V.A. s'il y a lieu au taux de 20%). La vente de la parcelle ZB 54 comportait une obligation de faire pour la société TERRES A MAISONS quant à la viabilisation des 2 lots restant à appartenir à la commune de Jouy-sur-Eure, valorisés à hauteur de 100 000 Euros H.T. La contrepartie financière de la cession de l'ensemble des parcelles était donc au total de 190 000 Euros H.T. La viabilisation devait répondre aux exigences inscrites dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à la charge de l'aménageur annexé à la promesse de vente signée le 2 décembre 2022.

La société TERRES A MAISONS est toutefois revenue vers la commune en octobre 2023 pour lui faire part d'un contexte immobilier très défavorable (réduction de la demande des taux bancaires à accorder des prêts au vue de la frilosité des banques, et surcoût de la réalisation lié à une fore inflation des prix des matériaux de construction) qui l'oblige à revoir les prestations prévues pour l'aménagement du lotissement ainsi que le prix d'acquisition (modifications du cahier de prescriptions ci-jointes).

Entretemps, la commune a abandonné son projet de réaliser 2 maisons locatives en direct. Elle prévoit plutôt de vendre les parcelles à un opérateur extérieur qui les construirait et les mettrait ensuite en location. Un programme de 2 maisons locatives semblant trop peu pour attirer un opérateur, il a été vu avec la société TERRES A MAISONS pour qu'elle lui laisse les 4 lots (lots 1 et 2 réunis en 1 lot, de même que les lots 3 et 4) le long de la rue des Vignes de la Ruelle.

Aussi, il a été convenu, après plusieurs échanges avec le lotisseur, que la commune lui vendrait le terrain (comprenant cette fois la parcelle ZB 54, mais également les parcelles ZB 225 à 232 soit 342 m²) au moyen de 2 obligations de faire permettant la réalisation d'au moins 4 logements locatifs, constitués des lots 1 et 2 du plan de composition joint (PA4 PA10). Ces lots seront entièrement viabilisés conformément au plan de travaux joint (PA 8b).

Pour information, la vente par la commune de ces lots 1 et 2, une fois viabilisés, pourrait s'élever à 186 868 € (estimation faite au vu du prix des autres parcelles). Ces recettes couvriront les frais déboursés par la commune depuis l'achat du terrain en 2004 (environ 36 430 €).

Un avenant à la promesse de vente du 2 décembre 2022 doit donc être signé afin de valider ces nouvelles modalités.

Pour information, le délai pour concrétiser la vente est fixé au plus tard le 30 juin 2025. La commercialisation est en cours depuis fin août.

Les membres du conseil sont donc invités à :

- se prononcer sur la cession de cette propriété située entre la rue des Masures et la rue des Vignes de la Ruelle, cadastrée sections ZB numéro 54, 225 à 332, d'une contenance totale d'environ 8 882 m², selon les conditions susvisées ;
- autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant à la promesse de vente, l'acte authentique ainsi que toutes les pièces afférentes à cette cession comprenant la viabilisation des lots 1 et 2 du lotissement en obligation de faire qui resteront la propriété de la commune.

Après avoir entendu ces explications, Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité *(la majorité ou à l'unanimité) :*

Pour : 14 / Contre : 0 / Abstention : 0

DECIDE de céder à la société TERRES A MAISONS, représentée par Monsieur Jean-Baptiste CRESTIN, la propriété située entre la rue des Masures et la rue des Vignes de la Ruelle, cadastrée sections ZB numéro 54, 225 à 232, d'une contenance totale d'environ 8 882 m². Il est précisé que le terrain cédé fera l'objet d'un paiement au moyen de 2 lots en obligation de faire évalué à 120.00,00 Euros H.T, et participation des frais de géomètre à hauteur de 1.500,00 € HT

Envoyé en préfecture le 12/12/2024
Reçu en préfecture le 12/12/2024
Publié le
ID : 027-212703581-20241210-2024_DELCOM030-DE

DIT que cette cession est consentie moyennant l'obligation de faire de 2 lots à bâtir qui resteront appartenir à la commune de Jouy sur Eure ;

DIT que les frais afférents à cette cession sont à la charge de l'acquéreur ;

PRECISE que la surface exacte de la parcelle à céder ainsi que les 2 lots à bâtir à conserver par l'obligation de faire sera déterminée après établissement du document d'arpentage

DIT que les actes correspondants seront établis par Maître Olivier VUILLEMIN, Notaire à Evreux, représentant le vendeur, éventuellement assisté du Notaire de l'acquéreur ;

AUTORISE à se substituer un tiers à l'acquéreur, s'il s'agit :

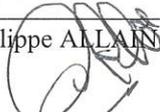
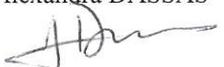
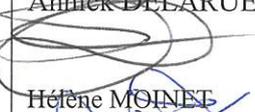
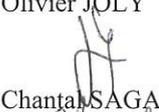
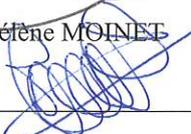
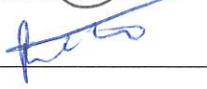
- d'une ou plusieurs sociétés spécialement constituées pour l'acquisition du terrain et/ou la construction et la mise à bail du bâtiment au profit des futurs exploitants ;
- d'une société réalisant et finançant la construction des installations de l'acquéreur dans le cadre d'un contrat de crédit-bail ;
- d'une ou plusieurs sociétés filiales d'exploitation de l'acquéreur, existantes ou à créer ;

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'ensemble des actes et pièces afférentes à ce dossier et/ou à constituer comme mandataire, tout clerc ou collaborateur de l'office notarial de Maître Olivier VUILLEMIN, notaire à Evreux, afin de lui donner pouvoir de signer l'acte authentique contenant ladite acquisition ;

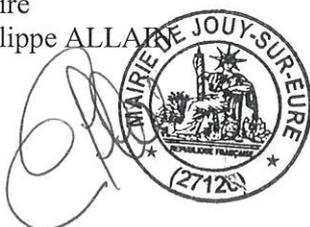
DIT que la recette en résultant sera inscrite sur le budget *2025 en investissement*

Fait et délibéré les jours, mois, an susdits.

Signature des membres présents :

 Philippe ALLAIN	 Pierre BAILHACHE	 Pierre BERGER	 Joël BUCAILLE	 Alexandra DASSAS
 Annick DELARUE	 Chantal DUCHANGE	 Annie JEZEQUEL	 Olivier JOLY	 Serge LAMBOY
 Hélène MOINET	 Stéphane PETROZ	 Ludovic ROBERT	 Chantal SAGALA	 Caroline VALLOIS

Maire
Philippe ALLAIN



Envoyé en préfecture le 12/12/2024
Reçu en préfecture le 12/12/2024
Publié le
ID : 027-212703581-20241210-2024_DELCOM030-DE