

**Le vingt-quatre novembre deux mil vingt-cinq dans la salle de la Mairie de Beuzeville La Grenier, sous la présidence de Monsieur Gérard CAPOT, Maire.**

**Date de convocation du conseil municipal : 17 novembre 2025**

Membres présents :

**M. CAPOT Gérard, M. PAUMELLE Patrice, Mme MICHONNET Pascale, M. AUBER François, Mme MAILLARD Martine, M. LEMAISTRE Alain, Mme GEHAN Danielle, Mme RACINE Claire, M. COURSEAUX Pierrick (arrivé à 19h00), M. LE CORRE Gérald Mme PIERRE Angélique**

Absents excusés : **Mme CHARDEY Brigitte, M. LEFEVRE Christophe, M. COULTOUKIS Vassili, Mme LECUYER Marie-Hélène,**

Le président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L 2121-15 DU Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

Madame Martine MAILLARD est désignée pour remplir cette fonction.

Auxiliaire de séance : Mme COLMANT Sabine, Secrétaire de Mairie

Le quorum étant atteint, Monsieur Le Maire déclare la séance ouverte

### **ORDRE DU JOUR**

- 1.** Approbation du compte-rendu de la réunion du 3 novembre 2025
- 2.** Délibération : Lotissement « La Prairie » avis sur la suite du projet de cession des parcelles communales
- 3.** Délibération : attribution du logement communal
- 4.** Décisions du Maire depuis le 3 novembre 2025
- 5.** Questions diverses

#### **POINT N° 1**

Délibération 2025.24.11.01

### **ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL DU 3 novembre 2025**

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 3 novembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

#### **Adopté à l'unanimité**

(10 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention)

#### **POINT N° 2 :**

Délibération 2025.24.11.02

Point présenté par M. Le Maire

### **LOTISSEMENT « LA PRAIRIE » AVIS SUR LA SUITE DU PROJET DE CESSION DES PARCELLES COMUMNALES**

Monsieur Le Maire présente à l'ensemble du conseil municipal le bilan financier provisoire transmis par NEXITY suite à la réception de l'arrêté de la DRAC prescrivant des fouilles archéologiques sur environ 7 000 m2.

**Rappel** : la promesse de vente signée prévoit la cession de parcelles communale en vue de constructions nouvelles (21 lots à bâtir – et 1 macro lots pour 10 logements sociaux).

La surface du permis d'aménager est d'environ 20 000 m<sup>2</sup> au prix de vente de 23€ le m<sup>2</sup>.

Situation financière

NEXITY a présenté plusieurs devis correspondant aux modalités prescrites selon l'arrêté de la DRAC. Le devis le moins disant est le devis de l'entreprise ARCHEOPOLE pour un montant HT de :

- tranche ferme : 348 2500.00€
- tranche optionnelle : 43 641.00€ HT

Ces travaux seront réglés par l'aménageur et seront subventionnés à hauteur de 50% (fonds FNAP).

Le montant de ces travaux (reste à charge environ 200 000.00€) sont à la charge de la commune, ils seront directement déduits du prix de la vente.

Dans ce détail financier, NEXITY présente également les différents surcoûts liés à :

La mise en compatibilité du PLU	15 000.00€ HT
La réalisation de sondages profonds supplémentaires pour réduire le périmètre d'indices de cavité	18 000.00€ HT
Localisation de la ligne HTA et un passage caméra pour le raccordement sur la canalisation des EU	2 500.00€ HT
Choix de la commune du bailleur social : moins-value sur le prix de vente	40 000.00€ HT
Plus-value liée aux travaux de VRD par rapport aux estimations initiales	66 000.00€ HT

NEXITY présente également les recettes potentielles au bénéfice de la commune (taxes d'aménagement et recettes foncières).

***NEXITY estime le prix actualisé du foncier à 6.50€ le m<sup>2</sup> soit un prix de vente d'environ 130 000.00€ pour la commune.***

Pour toutes ces raisons, l'aménageur NEXITY demande à la commune de se positionner sur la suite à envisager sur le projet.

1. Abandon du projet,
2. Réflexion sur un nouveau projet (exclusion la zone de fouilles) avec de nouveaux délais et coût à envisager pour la commune (délai de 2 ans supplémentaires)

3. Poursuite de projet : vente du terrain en février 2026, démarrage des fouilles au 1<sup>er</sup> mars et démarrage des travaux de viabilisation en avril 2026.

**Monsieur Le Maire donne la parole aux membres du conseil municipal afin de délibérer.**

**Monsieur Auber** rappelle le travail effectué depuis 2 ans sur le projet et notamment la mise en compatibilité de PLU dont le coût à charge pour la commune s'élève à environ 12 000€ (plus le travail administratif du secrétariat de Mairie et le travail des services de Caux Seine Agglomération pour la réalisation de la mise en compatibilité du PLU).

Il précise que si le projet est abandonné, la commune devra faire face à un « manque à gagner » pérenne de recettes fiscales (taxe aménagement et taxes foncières)  
La baisse des effectifs des écoles ne pourra pas être compensée  
Les travaux de transition énergétique sont remis en cause ou fera l'objet d'un emprunt conséquent qui pénalisera les finances communales  
De plus ces parcelles sont les dernières parcelles disponibles permettant des constructions nouvelles.

**Monsieur LE CORRE** prend la parole et propose de lister les surcoûts que la commune a du également prendre en charge, estime que certains surcoûts présentés par NEXITY sont discutables notamment la moins-value sur le bailleur social et la plus-value pour la viabilisation des lots.

**Monsieur PAUMELLE** rappelle que la moins-value liée à la cession du macro-lots : à aucun moment NEXITY n'a communiqué sur les montants et moins-values potentielles liés au choix du bailleur social. Monsieur Paumelle leur avait fait la remarque lors de la présentation du bilan financier du 31/10/2025. Une certaine gêne de nos interlocuteurs avait été perçue.

Connaître ces informations aurait permis à la commune de choisir le bailleur social en connaissance de cause et accepter la moins-value potentielle.

Surcoût lié à la viabilisation des parcelles, cet argument est contestable. L'Aménageur a-t-il été suffisamment prudents dans ses estimations ? La commune ne soit pas supporter à elle seule ce surcoût.

En ce qui concerne les recettes potentielles à percevoir par la commune et notamment la taxe d'aménagement, *monsieur Auber* précise que ces recettes avaient été prises en compte dans l'estimation initiale du projet et ne sont donc pas un argument de recettes supplémentaires pour la commune. A noter une partie des recettes est reversée à Caux Seine Agglomération.

Monsieur Paumelle demande à ce que le prix de vente défini soit acté comme non révoquant et définitif quelque soient les surcoûts potentiels à venir dans la promesse de vente.

***Après avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents,***

**Considère qu'il est dans l'intérêt général de la commune de poursuivre** le projet de cession des parcelles sous réserve de renégociation du prix de vente.

**Charge** Monsieur Le Maire et les adjoints au Maire de revoir l'aménageur dans les meilleurs délais et **de renégocier** les conditions de cessions des parcelles au prix le plus avantageux pour la commune compte tenu des contraintes budgétaires ci-dessus détaillées.

**Autorise** Monsieur Le Maire à signer l'avenant à la promesse de vente et de conclure la vente auprès du notaire Maître LAPERCHE.

**Décide** de retenir l'entreprise ARCHEOPOLE pour la réalisation des fouilles archéologiques selon l'arrêté Préfectoral prescrit.

**Adopté à l'unanimité**

(11 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention)

**POINT N° 3**

Délibération 2025.24.11.03

**ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT COMMUNAL**

La commune dispose d'un logement communal vacant, situé 14 Route de Bolbec.

Après appel à candidatures lancé le 1<sup>er</sup> octobre 2025, plusieurs dossiers ont été examinés par les services municipaux en fonction des critères définis (ressources, situation familiale, lien avec la commune, etc.).

Parmi les demandes reçues, un dossier se distingue comme le plus pertinent au regard des éléments suivants :

- Situation familiale prioritaire, revenus conformes aux plafonds fixés.
- Absence de logement actuel.

Ce choix s'inscrit dans une logique de solidarité et de cohésion territoriale, tout en respectant les règles de transparence et d'équité.

**Monsieur Le Maire propose de**

1. D'attribuer le logement communal situé 14 Route de Bolbec à la personne dont le dossier est le plus pertinent, pour une durée de 3 années, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026
2. De fixer le loyer mensuel à 600.00 € auxquels s'ajoute les charges en eau, électricité et chauffage. Ces charges seront calculées mensuellement sur présentation des relevés de compteurs.
3. De charger Monsieur Le Maire d'établir le bail et d'organiser la remise des clés dans les meilleurs délais.
4. D'informer les autres candidats du résultat de leur demande par courrier.
5. De confirmer que les diagnostics obligatoires ont été réalisés en date du 23/10/2025 et seront joints au bail.

**Adopté à l'unanimité :** (11 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention)

**POINT N° 4 : Point présenté par M. Le Maire**

Délibération 2025.24.11.04

**DECISIONS DU MAIRE DEPUIS LE DERNIER CONSEIL MUNICIPAL**

Monsieur Le Maire présente à l'ensemble du Conseil Municipal les décisions du Maire prises depuis le conseil municipal du 3 novembre dernier.

- ▶ 2025.25 : accord sur devis AVENEL Jérôme remplacements de détecteurs + lampes 1 138.00€ TTC
- ▶ 2025.26 : accord sur devis MARETTE : Charpente Bistr'aux Livres 3 593.18€
- ▶ 2025.27 : accord sur devis CRAM : Adoucisseur Salle Bruno Legros : 4 504.32€ TTC
- ▶ 2025.28 : accord sur devis CF Cuisine : 693.85€ TTC (four cantine)
- ▶ 2023.29: accord sur devis CRAM : Remplacement circulateur chaudière Mairie / Ecole pour un montant TTC de 2 538.80€

**Le conseil municipal en prend acte.**

**QUESTIONS DIVERSES**

Monsieur Le Maire informe le conseil municipal que l'apéritif offert aux anciens pour les fêtes de Noël aura lieu le 13 décembre 2025.

Le pot de fin d'année du personnel aura lieu le 18 décembre 2025 au restaurant scolaire.

Monsieur COURSEAUX demande à M. Le Maire l'organisation d'une réunion avec l'association Foot Racing Club Normand.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00**

<b>Gérard CAPOT</b> Maire	<b>Martine MAILLARD</b> Secrétaire de séance
------------------------------	---