



DELIBERATION
COMMUNE DE BERNIERES-SUR-MER
DEPARTEMENT DU CALVADOS

Séance du 19 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre à vingt heures trente, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil municipal de la commune de Bernières-sur-Mer, dûment convoqués le 14 décembre 2024, sous la présidence de Monsieur Thomas DUPONT-FEDERICI, Maire.

Nombre de Membres

Afférents au conseil	En exercice	Qui ont délibéré
19	19	14

Présents : Monsieur DUPONT-FEDERICI, Monsieur VIGNANCOUR, Madame CARPENTIER, Madame WINDELS, Monsieur HAMEL, Madame LEBERTRE, Monsieur GODEL, Monsieur ENGEL, Monsieur COISEL, Monsieur BLAIZOT.

Absents excusés : Monsieur TREFOUX a donné pouvoir à Monsieur VIGNANCOUR, Madame LEMOINE a donné pouvoir à Madame CARPENTIER, Monsieur LE BRETON a donné pouvoir à Monsieur ENGEL, Madame LANGLAIS a donné pouvoir à Monsieur DUPONT-FEDERICI, Madame MOULIN, Monsieur LEPORTIER, Madame TERRIER, Madame LENOEL,

Absents : Monsieur BENOIST

Secrétaire de Séance : Madame CARPENTIER

24-115 – DECLASSEMENT ET CESSIION D'UNE PARCELLE COMMUNALE A INOLYA POUR CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS SOCIAUX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2122-21, L.2241-1 et L.1311-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment les articles L.3111-1, 3112-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 24-059 du 11 juillet 2024 autorisant le maire à signer tous actes nécessaires à la cession de cette parcelle. Cette délibération étant incomplète et irrégulière est abrogée.

Vu l'avis des Domaines concernant la valeur vénale, effectuée par la Direction Générale des Finances Publiques du Calvados, pôle d'évaluation domaniale, en date du 3 décembre 2024 ;

Les domaines ont utilisé 2 méthodes d'évaluation, l'une par comparaison au m² de terrain, pour un projet privé, et la seconde par la surface de plancher, pour un projet de logement social.

La valeur vénale est estimée à :

- Projet privé : valorisation au m² sol : 250€/m², terrain viabilisé ;
- Projet d'habitat social : valorisation charge foncière (selon programme de logements) : entre 220€ et 300€/m² de surface de plancher optimisée.

Pour rappel la commune avait sollicité plusieurs bailleurs sociaux dont Parthélios et CDC Habitat qui ont jugé l'opération trop petite pour leur équilibre économique. La société Demester avait proposé un projet d'habitat inclusif mais ce projet a été écarté par la commission Finances – Patrimoine du 28 février 2024, pour manque d'insertion paysagère et crainte sur la viabilité du projet.

Conformément à la lettre d'intérêt reçue le 27 février 2024, Inolya accepte de s'engager sur ce projet, grâce à la mutualisation des coûts possible, en raison d'un projet rue Michel Bodard de 8 logements.

La commission Patrimoine – Finances du 28 février 2024, a retenu ce projet moins deux voix. Le prix d'achat proposé est de 68.000€HT pour un projet consistant à créer 4 petites maisons (1 T1 & 3 T4), avec jardins. Le projet comporte une surface plancher de 305m².

Le pris de cession est dans l'estimation des domaines, entre 67.100€ et 91.500€, partie basse, pour permettre au bailleur social de proposer des loyers plus raisonnables (397,50€/mois pour le T3 très social, et 748,67€/mois pour les T4 sociaux).

Cette parcelle faisant partie du domaine public de la commune, il convient de borner cet espace, puis de le déclasser dans le domaine privé, pour pouvoir ensuite le céder.

Le domaine privé communal est soumis à un régime de droit privé. Dès lors, les biens qui le constituent sont **aliénables** et **prescriptibles**.

L'article L. 2241-1 du CGCT indique que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à **délibération motivée** du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines.

L'article L. 2122-21 du CGCT précise que le maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière de vente et d'échange.

Le conseil municipal motive ce choix car Inolya propose 4 petites maisons dont un loyer très social et les 3 autres sociaux, pour permettre à de jeunes ménages de s'installer sur le territoire afin de préserver les services publics communaux, notamment l'école, et également de maintenir une mixité sociale, mise à mal par l'envolée du prix du foncier depuis la COVID 19.

Le Conseil municipal, après délibéré, à l'unanimité des présents et des pouvoirs :

- **AUTORISE** le maire ou son représentant à faire appel à un géomètre pour délimiter la parcelle visée, et la détacher de la rue attenante. La contenance approximative est de 950m² ;
- **ACTE** le déclassement de la parcelle du domaine public vers le domaine privé ;
- **AUTORISE** monsieur le maire à céder cette parcelle au prix de 68 000€ HT, soit 71.57€ HT/m² et de signer tous les actes nécessaires à l'exécution de cette délibération. Les frais de notaire étant à la charge de l'acquéreur.

VOTE : POUR : 12 – CONTRE : 2

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Thomas DUPONT FÉDERICI

