

Conseil Municipal de Manneville-sur-Risle

Procès-verbal Séance du 08 juillet 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le mardi huit juillet à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Manneville-sur-Risle, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Madame Isabelle DUONG, Maire.

<p>Séance : 08/07/2025</p> <p>Convocation : 24/06/2025</p> <p>Nombre de conseillers : 18</p> <p>Nombre de présents : 14</p> <p>Nombre de votants : 15</p>	<table border="1"> <tr> <td>Présent.e.s</td> <td>Isabelle DUONG Maire, Florence ROUXEL, Philippe BERTOIS, Nadine PICHON, Adjoint, Carole ROGERS, Patrick NUTTENS, Christiane RIOU, Yannick TANGUY, Sandrine AUDET, Séverine CAMUS, Claudine MENTION, Philippe DALLET, Christophe MARTIN, Kenny ROJAS, Conseillers Municipaux.</td> </tr> <tr> <td>Pouvoir</td> <td>Denis LAMY pouvoir à Isabelle DUONG</td> </tr> <tr> <td>Excusés</td> <td>Jean DUREL, Bertrand MAROUSEZ, Karim BENBACHIR</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Secrétaire de séance : Philippe BERTOIS</td> </tr> </table>	Présent.e.s	Isabelle DUONG Maire, Florence ROUXEL, Philippe BERTOIS, Nadine PICHON, Adjoint, Carole ROGERS, Patrick NUTTENS, Christiane RIOU, Yannick TANGUY, Sandrine AUDET, Séverine CAMUS, Claudine MENTION, Philippe DALLET, Christophe MARTIN, Kenny ROJAS, Conseillers Municipaux.	Pouvoir	Denis LAMY pouvoir à Isabelle DUONG	Excusés	Jean DUREL, Bertrand MAROUSEZ, Karim BENBACHIR	Secrétaire de séance : Philippe BERTOIS	
Présent.e.s	Isabelle DUONG Maire, Florence ROUXEL, Philippe BERTOIS, Nadine PICHON, Adjoint, Carole ROGERS, Patrick NUTTENS, Christiane RIOU, Yannick TANGUY, Sandrine AUDET, Séverine CAMUS, Claudine MENTION, Philippe DALLET, Christophe MARTIN, Kenny ROJAS, Conseillers Municipaux.								
Pouvoir	Denis LAMY pouvoir à Isabelle DUONG								
Excusés	Jean DUREL, Bertrand MAROUSEZ, Karim BENBACHIR								
Secrétaire de séance : Philippe BERTOIS									

Madame le Maire ouvre la séance à 18h40.

Madame le Maire procède à l'appel et constate que **le quorum est atteint**.

- Approbation du compte-rendu de la séance précédente

A l'unanimité, le conseil municipal approuve le **procès-verbal** de la séance du 12 juin 2025.

- Cession de terrains à un aménageur pour l'extension du lotissement "L'Orée du Bois "

Madame le Maire rappelle que lors de la séance du 12 juin 2025, le conseil municipal délibérait pour décider la cession à la société AMEX d'un terrain d'une superficie estimée à 18 207 m² au prix de vente de 13 € HT le m², afin d'y poursuivre l'aménagement du lotissement « L'Orée du Bois ».

Pour rappel, le terrain pour la première tranche avait été vendu à 11 € le m² et n'était pas assujettie à la TVA.

Madame le Maire explique que cette nouvelle cession sera soumise à TVA du fait d'une évolution du régime de fiscalité. A la revente, le lotisseur ne pourra plus bénéficier d'une TVA sur marge et se verra appliquer une TVA sur le prix total.

La société AMEX estime une dégradation de 20 000 € compte-tenu de cette évolution de fiscalité ; et propose de répartir cette dégradation entre la commune et la société avec un prix de vente à 12,50 € HT le m².

Cette extension se fera en parallèle de la rue Charles Péguy, comprendra 15 lots à bâtir libres de constructeur, 6 logements de type T3 ou T4 destinés à la location et un projet de petits logements individuels.

DELIBERATION n° 20250708-01 – Adoptée à la majorité avec 14 POUR et 1 ABSTENTION (M. Christophe MARTIN)

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°20250612-06 du conseil municipal du 12/06/2025 ;

VU la contre-proposition formulée par AMEX d'acquérir un terrain d'une surface estimée à 18 207 m² sur la parcelle appartenant à la commune et cadastrée ZD 247 ;

CONSIDÉRANT que la vente est conditionnée par la réalisation de conditions suspensives en faveur du preneur pour la réalisation dudit projet, à savoir l'obtention du permis d'aménager purgé de tout retrait ou recours ;

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- annule et remplace la délibération n°20250612-06 du conseil municipal du 12/06/2025.
- décide de céder à la société AMEX (avec faculté de substitution) le terrain d'une surface estimée à 18 207 m² situé à Manneville-sur-Risle, sur une partie de la parcelle cadastrée ZD 247, au prix de 12,50 € HT le m².
- approuve les conditions suspensives énumérées précédemment.
- charge l'office notarial Goulet-Lamidieu à Pont-Audemer, de l'élaboration et la rédaction des actes et pièces annexes.
- autorise Madame le Maire à signer tous documents afférents à cette transaction, y compris l'acte de vente définitif.

Questions diverses

○ **Vente de l'ancien presbytère :**

Madame le Maire rappelle les premières estimations réalisées par une agence immobilière : entre 130 000 € et 150 000 € (frais d'agence inclus pour 9 150 €) pour la maison de 128 m² avec un terrain de 3 300 m² ; et entre 60 000 € et 70 000 € (frais d'agence inclus) pour le terrain de 2 000 m².

Madame le Maire indique que les diagnostics obligatoires dans le cas d'une vente ont été réalisés : l'assainissement est à refaire, la maison est classée F (DPE), et la présence de plomb est détectée dans les revêtements de toutes les pièces.

Ces rapports nécessitent de revoir les prix de vente et propose de retenir 130 000 € pour la maison et entre 60 000 et 70 000 € pour le terrain s'il est vendu séparément.

Après une première offre à 145 000 €, Madame le Maire a reçu directement en mairie une proposition d'achat à 185 000 € frais d'agence inclus pour l'ensemble du bien. Elle précise que les frais sont réduits de moitié (soit 4 575 €) si l'acheteur est trouvé par la mairie et non par l'agence.

Ce point n'étant pas inscrit à l'ordre du jour de la séance, il ne peut être l'objet d'une délibération. Après un tour de table, les membres présents, à l'unanimité, se prononcent favorables à cette cession pour 185 000 € frais d'agence inclus.

Madame le Maire clôt la séance à 19h20.

Prochaine séance : Jeudi 04 septembre 2025 à 18h30.

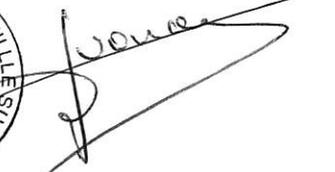
A Manneville-sur-Risle, le 10 juillet 2025

Le secrétaire de séance



Philippe BERTOIS

Le Maire,



Isabelle DUONG