

**REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DU MARDI 18 FEVRIER 2020 A 14 h 30**

L'an deux mil vingt le mardi 18 février à 14 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Guy CHOLOT, Maire.

**Date de convocation**  
11 février 2020

**Date d'affichage**  
21 février 2020

**Nombre de membres :**  
en exercice : 40

présents : 24

votants : 31

**PRESENTS** : MM. et Mmes Guy CHOLOT (Maire), Serge LAIDET, Marie-Josèphe HAIZE, André ADE (Maires délégués), Alain LANGLOIS, Cécile TIPHAIGNE, Joël ALIX, Stéphane LECOURT, Raymonde DESPROGES, Nicole SAVARY, Michel LEGAILLARD, Christine PERREE (adjoints), Armand HAMEL (conseiller délégué), Alain LAISNE, Jean-Paul GOSSELIN, Denis PILLET, Maurice ROUALLE, Jacques LETANG, Claude MATELOT, Lucien MARAIS, Pierre DODEMAN, Pascal MESLIN, Marie-Françoise HAMEL, Annette LEDESERT.

**ABSENTS EXCUSES** : Sarah HENRY donne pouvoir à Guy CHOLOT, Fabienne LETELLIER donne pouvoir à Raymonde DESPROGES, René DE SMET donne pouvoir à Christine PERREE, Christophe MEUNIER donne pouvoir à Serge LAIDET, Gilbert LEMONNIER donne pouvoir à Marie-Josèphe HAIZE, Karine MAUDUIT donne pouvoir à Alain LANGLOIS, Nicolas BEAUPERE donne pouvoir à Lucien MARAIS

**ABSENTS** : Elodie LELION, Claire FERRARY, Frédéric GILLES, Mickaël HEURTEVENT, Nathalie LEVALLOIS, Alain JEAN, Xavier POISSON, Julie MITCHELL, Régine CLIN.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Jean-Paul GOSSELIN



Le compte rendu de la précédente réunion de conseil du 24 janvier 2020 est lu et adopté à l'unanimité.

En préambule, Monsieur le Maire demande l'ajout d'un point supplémentaire à savoir « Ages et Vie » avec évaluation des Domaines, ce qui est accepté à l'unanimité.

**N° 9-2020 – DOMAINE DES PINS : RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – AUTORISATION AU MAIRE DE SIGNER L'AVENANT N° 4**

Il est rappelé au Conseil Municipal que par délibération en date du 8 novembre 2005, la commune de Port-Bail a décidé, en application des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier l'aménagement du Domaine des Pins à la SHEMA au travers une concession d'aménagement signée le 17 novembre 2005.

Le projet d'aménagement initial visait à implanter des activités à vocation d'hébergement touristique sous la forme d'une résidence de tourisme, d'une résidence hôtelière et d'un centre de SPA/remise en forme.

Pour ce faire, la commune de Port-Bail a exercé son droit de préemption sur ce domaine d'environ 6.5 hectares au prix de 1 000 000 € (prix fixé par le juge de l'expropriation).

La Caisse des Ecoles de Saint-Germain-en-Laye, propriétaire initial du site, a assigné le Commune de Port-Bail devant le Tribunal de Grande Instance de Cherbourg en rétrocession des biens préemptés pour défaut de paiement au prix de l'immeuble acquis par voie de préemption dans le délai imparti. La procédure s'est déroulée jusqu'au 6 mars 2007 avant que la SHEMA devienne propriétaire de cet ensemble immobilier le 28 juin 2007.

A l'issue de cette procédure, les études de programmation et de conception du projet d'aménagement du Domaine des Pins se poursuivirent jusqu'au dépôt du permis d'aménager en 2010.

Cependant, afin de rendre le projet compatible avec les documents d'urbanisme, la commune de Port-Bail a lancé le 31 mars 2009 la révision simplifiée du POS qui a été approuvée par délibération le 3 novembre 2009.

Néanmoins, l'association environnementale « MANCHE NATURE », en désaccord avec le projet, a demandé l'annulation de cette présente délibération devant le tribunal administratif de Caen qui a rendu son jugement favorable le 18 février 2011, confirmé par arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 12 juillet 2013.

Pour s'adapter au décalage du planning opérationnel engendré par l'introduction de ces recours contentieux, un avenant n° 1 à la concession d'aménagement approuvé en date du 25 octobre 2011, a porté la fin de la concession au 28 novembre 2015 et fixé la participation du concédant à la somme de 320 000 €.

En 2012, toujours dans l'objectif de pouvoir faire naître son projet, la commune de Port-Bail engage une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme qui sera approuvé par le Conseil Municipal en date du 18 juin 2013, puis partiellement annulé par jugement du Tribunal Administratif de Caen en date du 3 décembre 2014 suite à un nouveau recours déposé par l'association Manche Nature.

En outre, de nouvelles réglementations ont littéralement bouleversé le projet du Domaine des Pins, puisque le 22 décembre 2015, le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) a été approuvé rendant inconstructible une partie du site.

Aussi, compte-tenu des contraintes constructives liées à la loi Littoral et au PPRL, la commune de Port-Bail et la SHEMA ont décidé de développer un nouveau projet d'aménagement portant sur la réalisation de 25 terrains à bâtir destinés à l'habitation.

Un avenant n° 2 à la concession d'aménagement a été approuvé en date du 14 juin 2016 afin de modifier le programme, proroger la concession jusqu'au 31 décembre 2021, approuver le rachat in fine du bâtiment principal pour un montant de 290 000 € et augmenter la participation de la collectivité à la somme de 620 000 €.

Afin de déterminer les enjeux écologiques du site et de se prémunir contre tout recours éventuel, un cadrage environnemental et un inventaire Faune Flore ont été réalisés au cours de l'année 2018, constatant la présence de plusieurs espèces protégées et rendant par conséquent le projet envisagé dans le cadre de l'avenant n° 2 non réalisable.

Au vue de la complexité des éléments incombant au site du Domaine des Pins, imprévisibles au moment de la passation de la concession et non imputables à l'aménageur

(recours sur les documents d'urbanisme ; approbation d'un plan de prévention de risques ; présence d'espèces protégées) la réalisation d'un projet économiquement viable est totalement remise en cause. Le déficit de l'opération à ce stade serait de l'ordre de 1 100 000 € sans prendre en compte une éventuelle démolition des bâtiments, et la réalisation d'aménagements publics.

En conséquence, la SHEMA a recherché des solutions de nature à réduire le déficit de l'opération. Une procédure de vente immobilière notariale a été organisée en vue de la cession aux enchères de la parcelle AB 335 (Maison du gardien). L'acquéreur de cette parcelle a saisi la SHEMA et transmis une proposition d'achat des parcelles AB 336, 337, 338 et 339, constituant le solde des parcelles d'emprise de la concession excepté la parcelle constituant la bande le long du littoral. L'offre est d'un montant de 465 000 €. Cette proposition permet d'économiser les travaux de démolition des bâtiments évalués à un montant minimum de 136 000 €, et de réduire le montant du déficit de l'opération.

En outre, dans cette même perspective, la SHEMA renonce au solde de sa rémunération prévue à l'article 20.1 du traité de concession pour un montant de 57 507 € ainsi qu'à la rémunération de clôture d'opération pour un montant de 15.000 €. Parallèlement, la résiliation anticipée de la concession permettra de réduire les frais financiers imputables à l'opération.

Ainsi, l'opportunité de cette cession rapide (465 000 €), cumulée avec la réduction des honoraires de la SHEMA (72 507 €), et la résiliation anticipée de la concession, limitant l'impact des frais financiers sur le bilan, permettent de réduire le déficit résiduel de l'opération à un montant de 472 834 €.

En conséquence, il a été proposé d'approuver le compte rendu d'activités reprenant ces différentes propositions, ainsi que la modification du traité de concession d'aménagement par avenant, actant de la cession des parcelles, de la réduction de la rémunération aménageur, et de la prise en charge par la collectivité du déficit résiduel de l'opération.

De ce fait, le Conseil Municipal du 19 novembre 2019 a délibéré, à l'unanimité.

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2005, désignant la SHEMA comme concessionnaire de l'opération d'aménagement du « Domaine des Pins » ;

Vu, la délibération n° 2011/45, en date du 25 octobre 2011, prolongeant le délai de la concession et augmentant la participation du concédant ;

Vu, la délibération n° 48/2016, en date du 14 juin 2016, modifiant le programme, la durée de la concession, le rachat in fine du bâtiment principal et la participation de la collectivité ;

Vu, le plan de prévention des risques littoraux approuvé en date du 22 décembre 2015 ;

L'assemblée a :

- approuvé le compte rendu d'activités au 31 décembre 2018 de la concession d'aménagement du Domaine des Pins,
- approuvé le bilan financier prévisionnel, arrêté au 31 décembre 2018, qui s'élève en dépenses à 1 807 307 € HT et en recettes à 1 334 474 € HT,
- autorisé Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement, autorisant :

- la cession des parcelles AB 336 ; AB 337 ; AB 338 et AB 339 pour un montant de 465 000 €, en l'état et sans prise en charge de travaux de démolition
- modifiant la rémunération de l'aménageur à la baisse,
- actant de la prise en charge du déficit de l'opération par la commune pour un montant de 472 834 € (236 417 € X 2)

- autorisé Monsieur le Maire à poursuivre les discussions avec la SHEMA en vue de l'établissement de l'avenant de résiliation anticipée de la concession actant de la clôture comptable de la concession.

En présence des représentants de la Shéma, M. Cédric Basley, Directeur secteur Manche et Mme Cantet, Directrice adjointe.

### Débat

Rappel : Conseil municipal du 19 novembre 2019

Principe solde déficitaire, restait à fixer les modalités de versement de ce déficit.

Avenant n° 4 proposé sur la base du dernier compte rendu financier approuvé  
472 834 € + 120 000 € (participation avenant n° 2)

296 417 € au 31 mai 2020 et idem au 31 mai 2021

Cession parcelle 465 000 € promesse de vente signée la semaine dernière pour réalisation au plus tard le 30 juin 2020.

Résiliation effective à la plus tardive des deux dates donc 31 mai 2021.

Jean-Paul Gosselin

Explication sur les frais et le bilan final de l'opération ?

Cédric Basley

L'avenant n° 2 signé en 2016 a validé la participation d'équilibre à 60 000 €/an pour 2020/2021

Shéma a renoncé à 72 000 € de frais

Plus de charge de gestion

Et porte les frais jusqu'en mai 2021

Mme Cantet

Charges de gestion foncière

Projets abandonnés, tout a changé

60 000 € voire plus, on a choisi d'arrêter.

Diminution du déficit qui serait d'1,1 M €

On réduit le déficit à 472 834 €, bilan détaillé fourni

A accepté l'étalement sur deux exercices budgétaires

Cession au plus vite, promesse condition suspensive de prêt en juin 2020 au plus tard

Guy Cholot

Reste 592 834 € à payer

Demande à la Shéma un paiement en deux fois

296 417 € avant 31 mai 2020 et 296 417 € avant 31 mai 2021

Jean-Paul Gosselin et Alain Langlois sont d'accord

Serge Laidet

Quel est le projet du futur acquéreur ? Maître d'œuvre

Guy Cholot

Terrain miné par le PPRL et oiseaux rares dans des arbres classés

Cédric Basley  
Projet très limité

Serge Laidet  
Est-il obligé de démolir ?

Cédric Basley  
Pas d'obligation, mais l'intention

Mme Cantet  
Il habite à côté, ça nuirait à son bien de ne pas démolir  
Il fait son affaire de la démolition

Cédric Basley  
Il proposait 500 000 € démolition  
Devis 135 000 € démolition  
Il a proposé 465 000 €, démolition à sa charge

Mme Cantet  
On aurait maîtrisé le foncier mais cela aurait augmenter le déficit  
Il pourrait faire deux maisons

Jacques Letang  
Deux grands dortoirs ?

Cédric Basley  
Amiantés, dégradés, un en zone rouge

André Ade  
La commune a préempté  
Fonds de garantie ? on ne maîtrise pas les oiseaux...  
Perte 600 000 € pas innocent

Mme Cantet  
Recours + submersions + oiseaux → diminution projet réduit à peau de chagrin  
Aucune voie de recours contre l'Etat

Christine Perrée  
L'abandon du terrain → apparition des Hérons 5 < 6 ans

Alain Langlois  
Avant la colonie de vacances, il n'y avait pas d'oiseaux.

Toutes explications entendues,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (abstention de M.Gosselin) :

- **autorise** le Maire à signer l'avenant n° 4 à la convention de concession d'aménagement liant la commune à la Shéma et portant frais de négociation de résiliation anticipée de ladite concession d'aménagement et fixant les prises en charge suivantes :

<u>budget primitif 2020</u>		<u>budget primitif 2021</u>	
- déficit de l'opération	236 417 €	- déficit de l'opération	236 417 €

- participation d'équilibre  
avenant n° 2 signé en 2016 60 000 €  
**total** **296 417 €**  
versement avant le 31/05/2020

- participation d'équilibre  
avenant n° 2 signé en 2016 60 000 €  
**total** **296 417 €**  
versement avant le 31/05/2021

- **ouvre** les crédits correspondants sur le budget primitif 2020 puis 2021 et **autorise** le Maire à régler lesdites sommes.

### **N° 10-2020 – RETOUR SUR LA DELIBERATION AGES ET VIE**

Vu, la délibération n° 200/2019 du 19 novembre donnant un accord de principe sur le projet d'aménagement d'une structure Ages et Vie sur un terrain situé rue Aubert,

Vu, la réunion du conseil municipal du 28 novembre 2019 en présence des représentants de la dite société,

Vu, la délibération du 17 décembre 2019, validant le projet âges et vie ainsi que la cession du terrain cadastré AD 175 situé rue Aubert, à la société âges et vie,

Vu, l'avis des Domaines en date du 22 janvier 2020 estimant le prix du terrain à 478 000 €,

Considérant l'intérêt économique et hautement social du projet de deux maisons âges et vie,

Considérant que le prix estimé est cohérent avec les prix du marché immobilier local,

Considérant le PPRL ayant significativement impacté la partie basse du terrain,

Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **entérinent**, au vu de la nouvelle estimation du service des Domaines sus-visée, la décision prise le 17 décembre 2019 à savoir la cession du terrain à la société âges et vie pour un montant de 400 000 €, frais en sus à charge de l'acquéreur
- **autorisent** Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à cette décision.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15 h 30.