

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 décembre 2017

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Déclassement et vente de la propriété 5 rue du Maréchal Joffre

Rapporteur : Patrice Pattée

La Ville est propriétaire d'un immeuble situé 5 rue du Maréchal Joffre, d'une surface cadastrale de 1 238 m².

Cette propriété a été acquise en 1991 auprès de la SNCF qui se dessaisissait alors des délaissés de son domaine ferroviaire. A cette époque, ainsi qu'il ressort de la délibération ayant décidé de cette acquisition, la Ville s'était portée acquéreuse de plusieurs terrains limitrophes de la coulée verte pour y envisager : « l'implantation de différents équipements dont le futur commissariat de police, le centre d'information et d'orientation, l'extension de la gendarmerie, l'extension des installations sportives » et éventuellement la réalisation d'opérations de logements.

La propriété du 5 rue du Maréchal Joffre n'a finalement pas été affectée à l'un de ces projets d'équipement, lesquels ont été réalisés le cas échéant sur d'autres terrains acquis auprès de la SNCF ou sur d'autres sites. Néanmoins, afin de confirmer le statut de ce terrain, il est proposé de décider de procéder à son déclassement.

Le bâtiment est resté à destination de logement dans le cadre du domaine privé de la commune et une partie du terrain a été aménagée en parking non ouvert au public.

Il est envisagé de procéder à la cession d'une partie de la propriété, pour une surface de 1 150 m². Du terrain initial, il est en effet proposé de retrancher, conformément au plan annexé :

- une bande de terrain le long de la rue du Maréchal Joffre, sur environ 2 m de profondeur, pour l'aligner sur les terrains voisins et élargir le trottoir ;
- une bande de terrain le long de la rue des Clos-Saint-Marcel, sur environ 0,5 m de profondeur, pour élargir le trottoir.

La Ville a procédé à la consultation d'opérateurs immobiliers en vue de la vente de ce bien. Le groupe société GIBOIRE représentée par la société OCDL a fait la meilleure proposition.

Celle-ci prévoit la réalisation de logements collectifs avec démolition du bâtiment existant ; celui-ci n'est pas répertorié dans l'inventaire des éléments de patrimoine annexé au plan local d'urbanisme (PLU) et sa réhabilitation n'était pas pertinente au regard du coût des travaux et de la cohérence du projet d'ensemble.

Pour l'acquisition du terrain, OCDL propose le prix de 6 050 000 EUROS hors taxe, hors droit et hors charges (€ HT/HD/HC), versé selon les modalités suivantes :

- un versement numéraire d'un montant de 5 600 000 € HT/HD/HC, remis au moment de la réalisation de la vente ;
- la remise en dation d'un niveau de parking souterrain comportant 25 places de stationnement, valorisé au prix de 450 000 € TTC, remis à l'achèvement des travaux, soit sous forme de lot de copropriété ou de volumétrie.

A ce prix sont assorties une clause de complément de prix (valable à partir d'un certain seuil) et une clause d'intéressement, à valoir si l'opérateur construit une surface plus importante que celle définie dans son offre ou s'il améliore son chiffre d'affaire.

Cette offre est conforme à l'avis de France Domaine en date du 19 octobre 2017.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- décider du déclassement de la propriété du 5 rue du Maréchal Joffre ;
- décider de la vente d'un terrain bâti situé 5 rue du Maréchal Joffre cadastré section E n°68 p, pour une superficie de 1 150 m², à la société OCDL, aux conditions suivantes :
 - un prix global de 6 050 000 EUROS hors taxe, hors droit et hors charges (€ HT/HD/HC) versé selon les modalités suivantes :
 - un versement numéraire d'un montant de 5 600 000 € HT/HD/HC, remis au moment de la réalisation de la vente ;
 - la remise en dation d'un niveau de parking souterrain comportant 25 places de stationnement sous forme de lot de copropriété ou de volumétrie, valorisé au prix de 450 000 € TTC, remis à l'achèvement des travaux. L'acquéreur fournira à la signature de l'acte de cession du terrain, une garantie financière d'achèvement ;
 - la mise en œuvre d'une clause de complément de prix dans l'éventualité où l'acquéreur réalise une opération immobilière d'une surface plus importante (à partir d'un seuil de 50 m² supplémentaires) que celle résultant de son offre initiale, et d'une clause d'intéressement dans l'éventualité où l'acquéreur améliore son chiffre d'affaire ;
 - le respect des prescriptions environnementales et la définition de pénalités financières en cas de manquement ;
 - la possibilité de substitution.