<u>OBJET</u> : Site des Terrasses – Cession au groupe LAMOTTE

E X P O S É

1. Rappel du contexte

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la ville de CHATEAUBRIANT a lancé un appel à projets pour la sélection d'un projet immobilier, impliquant la vente de plusieurs parcelles cadastrales attenantes formant un unique tènement foncier dénommé « îlot des Terrasses » situé en centre-ville, à proximité de la Gare, du Château et du théâtre de verre, soit entre la Place Charles de Gaulle, la rue de la Gare et la rue Henri Dunant.

Cet appel à projets s'inscrit dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt AMI "Réinventons nos cœurs de Ville" lancé par l'Etat.

Pour ce site, le Groupe LAMOTTE a présenté un projet impliquant la création notamment d'une résidence services séniors, de logements libres, de logements sociaux, d'une crèche, de bureaux, de commerces ainsi qu'un cœur d'îlot aménagé en espace végétalisé.

Le jury final a, ainsi, retenu à l'unanimité ce projet, dont la proposition a su prendre en compte la dimension urbaine, architecturale et patrimoniale de ce site. Par délibération rappelant le contexte de cette négociation foncière en date du 9 juillet 2020 (ci-jointe), le conseil municipal a approuvé le choix du jury.

Des discussions se sont alors engagées entre le groupe LAMOTTE et la ville afin de céder ce foncier en vue de la réalisation du projet envisagé. Il est à préciser que la parcelle cadastrée section BE N°71, propriété de la Ville d'une surface de 101 m² ne sera pas cédée au groupe LAMOTTE car elle n'est pas indispensable à la réalisation du projet LAMOTTE. Ainsi, dans le cadre des négociations, il est apparu utile pour la collectivité qu'elle en reste propriétaire. Pour autant, une servitude de tréfond et de vue devra être constituée sur cette servitude au profit de la parcelle BE n°76.

De même, il est à préciser que la parcelle cadastrée section BE N°74, propriété de Gaz de France fera l'objet d'une cession par cette société au groupe LAMOTTE, sans passer au préalable par une vente intermédiaire à la commune.

Ainsi, la cession envisagée avec le groupe LAMOTTE concerne les parcelles cadastrales suivantes :

- **<u>Par la commune</u>** :

Une parcelle cadastrée section BE n°76 d'une superficie de 7.158 m² sur laquelle est édifié un groupe scolaire aujourd'hui désaffecté, et ayant fait l'objet d'un déclassement.

Une parcelle cadastrée section BE n°75 d'une superficie de 10m², sur laquelle est implanté un transformateur électrique, et qui a fait l'objet d'un déclassement anticipé.

- **Par l'Etablissement public Foncier de Loire-Atlantique** (anciennement dénommée Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA) lequel est titulaire d'une convention de portage pour le compte de la Ville pour 3 parcelles cadastrales comprises dans le site des Terrasses, à savoir :

Une parcelle cadastrée section BE n°73 d'une superficie de 280 m² sur laquelle est implantée une maison de 134 m².

Un terrain composé de la parcelle cadastrée section BE n°72 d'une superficie de 1170 m² sur laquelle est implantée un ensemble immobilier à usage principal d'habitation et de la parcelle cadastrée section BE n°221 sur laquelle se trouvent des bureaux d'une surface de 115 m²

En application de l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal est désormais amené à délibérer sur le projet de cession envisagé :

« Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19.

Le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 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 de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité. »

2. Caractéristiques essentielles de la cession envisagée

a) La cession du site immobilier au prix de 765.000 euros HT

Un avis des Domaines a été sollicité sur l'intégralité du site destiné à être cédé au groupe LAMOTTE, copie ci-joint.

Le service des Domaines a retenu la méthode d'évaluation dite du compte à rebours projet étant donnée la nature du projet global envisagé sur site. La démarche consiste à établir la charge foncière maximale admissible en se plaçant dans la perspective de la construction sur le site du projet envisagé.

Ainsi, le service des Domaines a évalué ce site à hauteur de 765.000 euros HT.

Lors de l'appel à projets, les 3 candidats avaient tous proposé un prix pour le foncier moins important que celui retenu par le service des Domaines dans son estimation.

Dans ces conditions, il est proposé de céder le site immobilier à hauteur de ce montant au groupe LAMOTTE pour la réalisation du projet retenu à l'issue de l'appel à projets.

b) *Une vente opérée au profit de la société AIRIS PAYS DE LA LOIRE (entité du groupe LAMOTTE) ou toute autre filiale du groupe LAMOTTE*

Il est à préciser qu'au sein du groupe LAMOTTE, c'est la société AIRIS PAYS DE LA LOIRE, Société par actions simplifiée spécialisée en matière de promotion immobilière, qui aura qualité d'acquéreur, hormis si le groupe LAMOTTE préfère y substituer une autre de ses filiales.

Une partie des parcelles de ce site faisant l'objet d'une convention de portage, il est ainsi proposé de solliciter de l'Etablissement Public Foncier la cession de ces parcelles au groupe LAMOTTE, sans passer par une rétrocession intermédiaire au profit de la Ville, ce qui engendrerait des frais supplémentaires.

En application de l'article 6.2 de la convention de portage et en accord avec l'Agence Foncière, il est proposé la vente au groupe LAMOTTE, représenté par la société AIRIS PAYS DE LA LOIRE ou toute autre société filiale, des parcelles portées par l'Etablissement Public Foncier au prix auquel elle les a acquis. La collectivité versera à l'Etablissement Public Foncier les frais de portage qui s'élèvent à 13 994,82 € HT.

Plusieurs conséquences découlent de cette situation :

-**une clause d'indissociabilité** entre les deux ventes devra être prévue, l'absence de réalisation de l'une des ventes entraînera la caducité de l'autre.

-**une ventilation du prix de 765.000 euros HT de la manière suivante** :

Les parcelles détenues par l'Etablissement Public Foncier pour un montant total de 530.000 euros HT, à savoir un montant de 190.000 euros pour la parcelle cadastrée section BE n°73 et de 340.000 euros pour les parcelles cadastrées section BE n°72 et BE n°221, montants correspondant à leur prix d'acquisition par l'Etablissement Public Foncier

Les parcelles détenues par la commune, à savoir les parcelles BE n°76, 75 pour un prix de 235.000 euros HT.

3. Conditions de la cession envisagée

Il est envisagé d'établir une promesse unilatérale de vente préalable avec le groupe LAMOTTE représentée par la société AIRIS PAYS DE LA LOIRE ou toute autre société filiale assortie des conditions suspensives principales suivantes :

- du caractère définitif de la délibération autorisant la Ville à céder le site,
- de l'absence d'exercice du droit de préemption,
- de l'obtention d'un permis de construire définitif par le groupe Lamotte sur le projet envisagé,
- des résultats des études géotechniques et hydrogéologiques des sols et des sous-sols,
- des résultats du diagnostic pollution,
- des résultats des diagnostics amiante et plomb,
- des prescriptions archéologiques applicables au site,
- d'absence de prescriptions particulières au niveau de la loi sur l'eau,
- d'absence de prescriptions particulières au niveau de l'Architecte des Bâtiments de France,
- des taxes d'urbanisme non prévues à ce stade pour la réalisation du projet
- d'absence de découverte d'espèces protégées,
- d'absence de prescriptions particulières en cas d'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (PPRNMT) ou de création d'un secteur d'information des sols
- d'absence d'approbation d'un périmètre de lotissement rendant plus onéreux le projet ou l'empêchant
- de l'acquisition par le Groupe LAMOTTE de la parcelle cadastrée section BE n°74 appartenant à Gaz de France
- de la constitution d'une servitude de tréfonds et de vue sur la parcelle cadastrée section BE n°71.

Il est, par ailleurs, envisagé que cette promesse unilatérale de vente donnera, autorisation au groupe LAMOTTE d'effectuer toutes les études préalables nécessaires et qualité pour déposer les demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation du projet envisagée, notamment le dépôt d'un permis de construire valant permis de démolir. Les frais de démolition des bâtiments sur site seront à la charge du groupe LAMOTTE, étant précisé que la commune devra se charger de faire neutraliser les différents réseaux pour permettre la démolition.

Des conditions résolutoires seront également à prévoir dans le cadre de cette vente, à savoir :

- l'engagement de l'acquéreur à respecter les grands principes d'aménagement du projet pour lequel il a été choisi, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Réinventons nos Cœurs de Ville » sur le site des Terrasses,

- la désaffectation de la parcelle cadastrée section BE n°75 à la charge de la Ville devra intervenir au plus tard le 1er décembre 2022 (déplacement du transformateur électrique).

De même, il y a de rappeler la clause évoquée supra, à savoir la réalisation concomitante de la promesse de vente et réitération par acte authentique de vente des parcelles cadastrées section BE numéros, 72, 73 et 221 appartenant à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique et des parcelles cadastrées section BE numéros 75 et 76 appartenant à la Ville sous peine de caducité de la vente.

Il est également proposé de prévoir une indemnité d'immobilisation à hauteur du 5% du montant du prix de vente, réglable soit par caution bancaire, soit par virement bancaire, tout comme l'insertion d'une clause pénale du même montant dans l'acte.

D E C I S I O N

Vu la délibération du 9 juillet 2020,
Vu la convention de portage avec l'AFLA devenue EPF de Loire Atlantique,
Vu l'avis des Domaines,
Vu l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la cession du site dénommé les Terrasses composé des parcelles cadastrées section BE n°76, BE n°75, BE n°72, BE n°73, BE n°221 au groupe LAMOTTE, représentée par la société AIRIS PAYS DE LOIRE ou toute autre société filiale, pour un prix de 765.000 euros HT aux conditions rappelées ci-dessus ;

- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la vente de cet ensemble immobilier par vente de gré à gré dans les conditions prévues au Code Général des Collectivités Territoriales

- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à solliciter auprès de l'Etablissement Public Foncier de LOIRE ATLANTIQUE la cession des parcelles BE n°72, BE N°73 et BE n°221 au GROUPE LAMOTTE, représentée par la société AIRIS PAYS DE LOIRE ou toute autre société filiale, pour un montant total de 530.000 euros HT aux conditions rappelées ci-dessus, les frais de portage à hauteur de 13 994,82 € HT, restants à la charge de la collectivité ;

- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à céder les parcelles cadastrées section BE n°76 et BE n°75 pour un prix de 235.000 euros HT au groupe LAMOTTE, représentée par la société AIRIS PAYS DE LOIRE ou toute autre société filiale, aux conditions rappelées ci-dessus.

Préfecture de Loire-Atlantique
044-214400368-20210216-627-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 16-02-2021
Publication le : 17-02-2021

Le Maire,
Alain HUNAULT

Les propositions sont adoptées à l'unanimité
Fait et délibéré à Châteaubriant

Au Marché Couvert, le 11 février 2021
Le Maire