N° 16 06 23A

Département de Loire-Atlantique

Arrondissement de Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize,
Le vingt-neuf juin, à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, DEUX, DESSAUVAGES, GUGLIELMI, LEVESQUE, DAGUIZE, JARDIN, GILLET, SAILLANT, ALLANIC, POUSSET, PRUKOP, SIMON, HUCHET, CAZIN, CHUPIN, CORNETI, BELLIOT, CARNAC, DUBOIS.

Date de convocation

23 juin 2016

A l'exception de : Madame FRAUX.
Madame BOUYER a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX.
Madame CHERON a donné pouvoir à Madame DESSAUVAGES.
Monsieur CHESNEAU a donné pouvoir à Madame LEVESQUE.
Madame RUSSELL a donné pouvoir à Madame LE PAPE.
Monsieur ROBIN a donné pouvoir à Madame CARNAC.
Monsieur TRICHET a donné pouvoir à Monsieur DUBOIS.
Madame BERTHELIER a donné pouvoir à Monsieur BELLIOT.

Date du Conseil Municipal

29 JUIN 2016

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur POUSSET est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Nombre de conseillers

En exercice 33

Présents---- 25

Votants ----- 32

23/ CESSION D'UNE PROPRIETE COMMUNALE BATIE A LA SOCIETE LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – 138 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE – CADASTREE SECTION AH N°316 – APPROBATION DE LA CESSION ET AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE – RETRAIT DE LA DELIBERATION N°15.12.07 EN DATE DU 16 DECEMBRE 2015

RAPPORTEUR : Monsieur BEAUREPAIRE, adjoint au Maire

EXPOSE :

La Commune de Pornichet est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée AH n°316 d'une surface totale de 1 213 m² située 138 avenue du Général De Gaulle.

Dans une volonté de valorisation de son patrimoine, la Commune de Pornichet a engagé un projet de cession du site dénommé « Gendarmerie Maritime » pour renforcer l'attractivité d'un secteur stratégique du centre-ville, réaliser une opération de requalification urbaine et contribuer à la réalisation de logements sociaux.

Par délibération n°15.12.07 du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal a approuvé la cession du bien à la Société Les Nouveaux Constructeurs au prix de 1 900 000 € HT pour la réalisation d'une opération de 35 logements dont 7 logements locatifs sociaux et d'un commerce en rez-de-chaussée.

La valeur vénale de la parcelle bâtie avait été estimée à 2 107 000 € par le service France Domaines le 19 août 2015, soit avant la remise de la proposition du promoteur consulté.

Reçu à la Sous-Préfecture de Saint-Nazaire le :

Publié le :

Certifié exact,
Pour le Maire,
Frédérique MARTIN,

1ère adjointe au Maire

Or, si la proposition du promoteur consiste en la réalisation d'une opération immobilière nécessitant la démolition totale des constructions existantes trop vétustes pour être réhabilitées, les frais de démolition de l'existant n'avaient pas été intégrés dans la demande initiale d'estimation faite au Service France Domaines.

Par ailleurs, cette estimation a été réalisée sur la base d'un projet de construction de 2 380 m² de surface de plancher globale. Or les études menées depuis pour l'élaboration du projet qui se doit d'être un projet de qualité participant à la requalification du centre-ville, conformément à la volonté de la Ville, ont permis de déterminer une surface de plancher totale de 2 183 m² maximum.

Ainsi, pour tenir compte de l'ensemble des coûts liés à l'opération et de la densité constructible, une nouvelle estimation de la valeur vénale du bien a été demandée au Service France Domaines.

Dans son estimation, France Domaines rappelle que la valeur vénale du bien « est directement liée à la destination future du bâti et à sa densité constructible ». Considérant que « le site s'inscrit dans le cadre d'un projet « promoteur », c'est-à-dire dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier comportant un bâti à démolir pour permettre la construction d'un nouvel ensemble », le prix de l'ensemble immobilier a été estimé à 1 900 000 euros HT suivant l'avis du service France Domaines n°2016-132V0816 en date du 2 mai 2016.

Cette nouvelle estimation des Domaines confirme donc que le Conseil Municipal a, dans sa séance du 16 décembre 2015, fixé un montant de cession du bien conforme à sa valorisation foncière, au vu du projet de requalification urbaine à réaliser sur ce site.

Il est également précisé que, depuis mars 2016, le bien, initialement utilisé pour abriter la brigade nautique de la Gendarmerie Maritime de Pornichet, est libre de toute occupation.

Pour tenir compte de cette nouvelle situation locative et de la dernière estimation du Service de France Domaines en date du 2 mai 2016, il est demandé au Conseil Municipal de retirer la délibération n°15.12.07 du 16 décembre 2015 et d'approuver la cession amiable de la parcelle cadastrée AH n°316 d'une surface totale de 1 213 m² située 138 avenue du Général De Gaulle pour la réalisation d'une opération immobilière de 35 logements dont 7 logements locatifs sociaux et un commerce, à la Société Les Nouveaux Constructeurs au prix de 1 900 000 € net vendeur, frais de démolition et d'acte à la charge de l'acquéreur.
Enfin, la désaffectation du site étant effective, il est proposé de procéder à son déclassement.

DELIBERATION :

⇨Vu le Code général de la propriété des personnes publiques notamment l'article L3221-1,
⇨Vu les articles L1311-9 à L1311-12 et l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales,
⇨Vu l'article L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques,
⇨Vu le décret du 14 mars 1986 portant notamment sur les modalités de consultation des services des domaines en matière d'opérations immobilières, notamment son article 5 concernant la nature des opérations immobilières et leur montant, tel que modifié par l'arrêté du 17 décembre 2001 relatif à la valeur en euros des montants,
⇨Vu la délibération n°15-12-07 en date du 16 décembre 2015,
⇨Vu l'avis du service France Domaine n°2016-132V0816 en date du 2 mai 2016,

⇨Vu le projet de promesse unilatérale de vente ci-joint,
⇨Vu l'avis de la Commission urbanisme en date du 21 juin 2016,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L2121-20 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 25 votes pour et 7 contre (Monsieur BELLIOT, Madame CARNAC, Monsieur DUBOIS, Monsieur ROBIN, Monsieur TRICHET, Madame BERTHELIER et Monsieur CORNETI),

- Approuve le retrait de la délibération n°15.12.07 en date du 16 décembre 2015.
- Constate la désaffectation du bien ayant abrité la Gendarmerie Maritime.
- Décide de déclasser cette dépendance pour l'incorporer au domaine privé communal.
- Approuve le projet de promesse unilatérale de vente susmentionné portant sur la cession amiable de la parcelle cadastrée AH n°316 d'une surface totale de 1 213 m² située 138 avenue du Général De Gaulle pour la réalisation d'une opération immobilière de 35 logements dont 7 logements locatifs sociaux et un commerce, à la Société Les Nouveaux Constructeurs au prix de 1 900 000 € net vendeur, frais de démolition et d'acte à la charge de l'acquéreur.
- Autorise Monsieur le Maire, ou Monsieur BEAUREPAIRE, à la signer en la forme notariée et à accomplir toutes formalités nécessaires à son exécution dont la réitération de l'acte de vente.
- Précise que les recettes seront inscrites au budget correspondant.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,
Pour le Maire,
Frédérique MARTIN,

MAIRIE DE PORNICHET
LOIRE-ATLANTIQUE

1ère adjointe au Maire