

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20200618-018****du 18 juin 2020****n°018****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39****PRESENTS (37) :** Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIÉ, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Gwenaëlle PRINGET, Amline MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Séverine BART, Siméon FONGANG, Isabelle DUCHER, Gilles MAUDUIT, Flavy FRUCHON, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Didier SIMONET, Patricia BAZIN, Marlon LATUS, Jean-Pierre de MICHIEL, David SIMON**POUVOIRS (2) :** Corine FARINEAU, Sophie GUEGUEN**EXCUSES (0) :****Nom du secrétaire de séance : Amline MESSAOUDENE****RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD****OBJET : Accord de la commune sur la cession d'emprises foncières de l'Ilot De Laège par l'EPF-NA au profit de la société SELECT IMMO**

L'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA) a acquis l'ancienne école de gendarmerie de Châtellerault, dénommée Ilot de Laège, le 7 juin 2016, dans le cadre de la convention de portage signée avec la commune de Châtellerault le 28 janvier 2016. Cette convention qui court jusqu'en juin 2024 doit permettre la reconversion de ce site d'une surface totale de 3,8 hectares.

Au sud-ouest du site a été installé le nouveau chapiteau de l'Ecole Nationale de Cirque. Au sud-est, le secrétariat général pour l'administration du ministère de l'Intérieur (SGAMI) a réhabilité un bâtiment pour accueillir le nouveau commissariat de police. Pour permettre la circulation au sud du site, et afin de desservir ces deux équipements, la commune réalise une voirie en continuité du boulevard Aristide Briand jusqu'à la rue du 14ème R.T.A.

Le reste de l'ilot est concerné par une opération d'aménagement en réhabilitation et en construction neuve portée par un investisseur privé, la société Select Immo représentée par M. ROMBAUX. Sur ce foncier, une promesse de vente a été signée le 11 mai 2018 entre l'EPF-NA et Select Immo comportant trois tranches immobilières distinctes (tranche 1 : réhabilitation des bâtiments 1, 14, 15 et 16, 8 et 9 pour une résidence seniors sociale et des bureaux ; tranche 2 : construction neuve et tranche 3 : réhabilitation des bâtiments 2, 3, 4 et 5 situés à l'entrée du site en logements). Les conditions économiques ayant évolué, M. ROMBAUX souhaite avoir la maîtrise foncière au plus vite afin de pouvoir avancer dans son opération et sécuriser ses partenaires financiers.

Aussi, une cession directe par l'EPF-NA au profit de Select Immo est aujourd'hui prévue, dans le respect des grands principes d'aménagement définis dans la promesse de vente et lors d'une réunion de travail ayant eu lieu en mairie de Châtellerault le 8 novembre 2019,

Un découpage parcellaire a été validé le 15 mai 2019 par l'EPF-NA, la commune et la société Select Immo (plan en annexe), définissant l'emprise d'un parc urbain qui sera réalisé par

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20200618-018

du 18 juin 2020

n°018

page 2/3

la commune et le foncier cédé d'un seul tenant par l'EPF-NA à la société Select Immo identifié en 6 secteurs P1, P2, P3, P4, P5 et P6.

Les opérations qui seront réalisées par la société Select Immo et détaillées dans l'acte de vente avec l'EPF-NA sont une résidence seniors en partie sociale (P1), une réhabilitation pour réaliser des logements et des espaces d'activité (P2), la réhabilitation des deux pavillons d'entrée du site en logements avec jardins individuels (P3, P4), la construction de 20 à 30 maisons de ville (P5) et la réhabilitation du bâtiment 23 avec des possibilités d'adjonctions pour un usage mixte de bureaux, services et logements collectifs (P6).

Il est précisé que la commune conservera l'entrée historique du site avec le portail entre les deux pavillons. L'acquéreur devra conserver les arbres situés en alignement à l'ouest de la future résidence seniors. La commune clôturera les parcelles P2, P3 et P4 dans un souci de traitement homogène en cohérence avec le parc urbain.

A compter de la signature de l'acte entre l'EPF-NA et Select Immo, des demandes d'autorisation d'urbanisme devront être faites dans les 36 mois pour la réhabilitation du bâtiment 1 en résidence seniors et dans les 48 mois pour la construction des maisons de ville en P5. En cas de non-respect de ces délais et des principes d'aménagement validés par toutes les parties, des clauses pénales pourront être appliquées et une clause résolutoire est prévue à l'encontre de l'acquéreur.

Le prix déterminé dans la promesse de vente de 250 000 euros hors taxes est maintenu dans la vente définitive.

Compte tenu du rachat de l'emprise du commissariat et de celle de l'Ecole de Cirque prévue cette année, le bilan de l'opération de la convention de l'îlot de Laâge est le suivant :

- prix de revient du foncier cédé à Select Immo : 2 039 025,13 € HT
- minoration foncière accordée par l'EPF : 1 089 715,89 € HT
- cession Select Immo : 250 000 € HT
- prix de revient du parc urbain : 520 095,36 € HT
- reste à charge pour la commune après la cession à Select Immo : 699 309,24 € HT

La commune devra donc payer à l'EPF-NA une prix total de 1 219 404,60 € HT d'ici la fin de la convention prévue le 7 juin 2024, laquelle pourrait être prolongée par voie d'avenant jusqu'à la réalisation du projet de Sélect Immo.

Le détail du prix de cession est précisé dans le document annexé à la présente délibération.

Il est proposé au conseil de se prononcer sur cette cession.

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme relatif aux actions ou opérations d'aménagement conduites par les personnes publiques,

VU la convention opérationnelle n°CCA86-15-063 portant sur la reconversion du site de l'îlot de Laâge signée le 28 janvier 2016,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20200618-018

du 18 juin 2020

n°018

page 3/3

VU la promesse de vente en date du 11 mai 2018 signée par l'EPF-NA et la société Select Immo,

VU le courrier de l'EPF-NA en date du 30 octobre 2018 portant sur la validation par l'EPF-NA de l'engagement du dispositif de minoration foncière sur le site de l'îlot de Laâge pour un montant de 1_100_000 euros,

VU les schémas d'aménagement présentés le 8 novembre 2019 par M. ROMBAUX et son architecte M. VETTIER,

VU le plan de découpage parcellaire validé par l'EPF-NA, la société Select Immo et la commune le 15 mai 2019, matérialisant le foncier cédé à Sélect Immo dénommé P1, P2, P3, P4, P5, P6 représentant chaque opération de réhabilitation et construction neuve,

CONSIDERANT la nécessité de reconvertir entièrement la friche de l'îlot de Laâge,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'approuver la cession des emprises bâties et non bâties situées rue Louis Braille à Châtellerault, cadastrées section CY n° 427 (partie) pour une contenance totale d'environ 21 743 m², appartenant à l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine dont le siège social est situé 107 boulevard du Grand Cerf à Poitiers (86000), représenté par M. Sylvain BRILLET, directeur général, au profit de la société SELECT IMMO, dont le siège social est situé 10 rue Saint Gandolphe à Lautenbach (68610), représentée par M. Alain ROMBAUX, moyennant le prix de 250 000 euros hors taxes.

Vote : Adopté à la majorité

POUR : 36

CONTRE : 2 D. SIMONET, P. BAZIN

ABSTENTIONS : 1 D. SIMON

NE PREND PAS PART AU VOTE : 0

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La responsable du service juridique,
Nadège GROLLIER

