

maintenant !

■ Extrait du registre des délibérations
Commission « Finances et affaires générales »

Conseil municipal du 18 mai 2020
Séance du 10 février 2020

16 Ilot Cornet - Projet de cession au profit de la société Quartus Résidentiel

Etaient présents les membres inscrits au tableau :

■ Le Maire :

Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN

■ Maires-adjointes & Maires-adjoints :

Mme CAPON, M. CABARET, Mme GUENDOUZE, M. BELMHAND, Mme LAMBRE, M. DEME.

■ Conseillères municipales & conseillers municipaux :

M. MARTIN, Mme LEHNER, MM BOUKHACHBA, BOULHAMANE, Mmes MAUPIN, SOKOLONSKI, MM BOUADDI, SERTAIN, Mme DUCHATELLE.

Etaient absents excusés et représentés les membres inscrits au tableau :

■ Conseillères municipales & conseillers municipaux :

M. LEMAIRE	Pouvoir à :	Mme LEHNER
Mme CARLIER	Pouvoir à :	M. CABARET
Mme FOURRIER-CESBRON	Pouvoir à :	M. MARTIN
Mme MOUSSATEN	Pouvoir à :	Mme LAMBRE
Mme DUHIN	Pouvoir à :	Mme CAPON
M. N'DIAYE	Pouvoir à :	M. DEME
Mme BARBETTE	Pouvoir à :	M. BOUKHACHBA
M. AKABLI	Pouvoir à :	M. DEME
M. LELONG	Pouvoir à :	M. CABARET
Mme FAZAL	Pouvoir à :	Mme LAMBRE
Mme SAVAS	Pouvoir à :	Mme CAPON
M. MONTES	Pouvoir à :	M. BELMHAND
M. ASSAMTI	Pouvoir à :	M. BELMHAND
M. FREMINE	Pouvoir à :	M. BOULHAMANE
Mme M'BAYE-DIAO	Pouvoir à :	M. BOUADDI
M. RIFI SAIDI	Pouvoir à :	M. BOUADDI
Mme JAJAN	Pouvoir à :	Mme SOKOLONSKI
Mme MEHADJI	Pouvoir à :	Mme MAUPIN
M. ATAKAYA	Pouvoir à :	M. BOULHAMANE
M. FACCHINI	Pouvoir à :	M. SERTAIN
M. LAMOUREUX	Pouvoir à :	Mme DUCHATELLE
M. NATANSON	Pouvoir à :	M. SERTAIN

■ Conseillères municipales & conseillers municipaux :

- Nombre de conseillers devant composer le conseil municipal :	39
- Nombre de conseillers en exercice :	39
- Nombre de conseillers absents non représentés : M. ABBADI	1
- Nombre de conseillers présents et de conseillers représentés :	38
- Nombre de conseillers absents lors du vote de la délibération : M. BELMHAND	3

■ Date de la convocation : 12 mai 2020

■ Rapport de présentation :

Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN, maire, expose :

maintenant !

Par délibération du 4 février 2019, le conseil municipal a autorisé la signature d'une promesse de vente au profit de la société Quartus Résidentiel des parcelles constitutives de l'ilot Cornet d'une superficie totale d'environ 7 044 m² au prix de 950 000,00 €, pour la réalisation d'un programme de 106 logements correspondant à 6 290 m² de surface de plancher. Conformément à ces conditions de cession, une promesse de vente a été régularisée en date du 19 juin 2019.

D'un délai de un an, cette promesse de vente est assujettie à la réalisation de conditions suspensives dont : l'obtention des permis de démolir et de construire, les résultats d'études géotechnique et pollution, la pré-commercialisation du programme en accession à la propriété (à hauteur de 50%), l'obtention du financement lié à la part de logements sociaux, l'obtention d'une Garantie Financière d'achèvement et du déclassement du domaine public communal de l'emprise du parking public situé quai d'Amont.

La mise en œuvre des conditions issues de cette promesse de vente a mis en évidence la nécessité de faire évoluer le projet du fait que :

- les investigations géotechniques ont identifié un surcout important de construction pour le désamiantage du bâti existant, la dépollution du site et la réalisation de fondations spéciales ;
- l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France sur le permis de démolir des bâtiments existants a remis en cause le projet de l'acquéreur nécessitant une modification du plan de masse et du programme de construction ;
- l'emprise à céder le long du quai d'Amont a dû être réduite afin de conserver quelques places de stationnement public.

Au vu de ces éléments, et suite aux conclusions de la commission de recours auprès du Préfet de Région portant sur l'avis de l'ABF, il a été convenu avec l'acquéreur que la Ville conserverait dans son patrimoine le bâtiment situé 55 rue Victor Hugo, ainsi qu'un espace public de stationnement le long du quai d'Amont.

Dès lors, le projet de construction a été repensé à partir d'une emprise foncière réduite, ce qui en modifie le prix de cession.

Ainsi, après division parcellaire selon le plan ci-annexé, la cession porterait sur les parcelles cadastrées section XB n°331, 332, 333, 334, 335, 419, 69, 397, 203, 391, 392, 180 et XB n°406, 207, 206, 397 pour parties d'une superficie totale d'environ 6 592 m².

En date du 23 décembre 2019, la Ville avait sollicité le service du Domaine sur le projet modifié pour une cession au prix de 800 000,00 €. Le projet prévoyait la réalisation d'environ 6 271 m² de surface de plancher. Aucune réponse n'était parvenue à la Ville dans le délai d'un mois. Aussi, conformément à l'article L1311-12 du code général des collectivités territoriales, l'avis du service du Domaine est réputé donné.

Compte tenu de l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France rendu par la suite sur le permis de construire cette fois-ci, le projet a dû à nouveau être modifié.

Ainsi, le projet porte désormais sur la réalisation d'environ 6 684 m² de surface de plancher en logements collectifs et maisons, conservant une part en accession à la propriété d'environ 60% et le reste en logements sociaux. En date du 3 avril 2020 ce nouveau projet a alors obtenu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour une meilleure intégration du projet dans l'environnement existant, la société Quartus a mis l'accent sur la qualité architecturale par notamment l'emploi de menuiseries en bois lasuré et de parement mural en brique reprenant le langage vernaculaire de l'architecture des bâtisses bourgeoises creilloises du début du XXème siècle.

maintenant !

Compte tenu des améliorations apportées au projet et des surcoûts engendrés, il est proposé que cette cession intervienne au prix de 760 000,00 € avec prise en charge par l'acquéreur de la démolition des bâtiments et de la dépollution du site en s'engageant à respecter les recommandations du plan de gestion.

En date du 11 mai 2020, le service du Domaine a confirmé que cette cession pouvait intervenir dans ces conditions.

Le déclassement du domaine public devant intervenir préalablement à la cession porte désormais sur une emprise réduite du parking constituée des parcelles cadastrées section XB n°206, 207 et 397 pour parties d'une superficie d'environ 481 m² identifiée en teinte jaune au plan ci-annexé.

Au vu de l'intérêt pour les usagers de conserver l'usage public du parking actuel pendant la durée du montage du nouveau projet de la société Quartus Résidentiel, il est proposé de reporter dans la promesse de vente le délai fixé pour sa désaffectation conformément à l'article L3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques en vue de son déclassement ultérieur.

Aussi, afin de permettre la réalisation du programme de logements, retardé et adapté aux différentes difficultés rencontrées, il vous est proposé d'autoriser Monsieur le Maire à régulariser un avenant à la promesse de vente ou une nouvelle promesse de vente pour en reporter les délais et fixer les nouvelles conditions de cession au profit de la société Quartus Résidentiel.

Vous êtes appelés à voter.

maintenant !

■ Le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L3112-4,
Vu le code de la voirie routière, notamment l'article L141-3,
Vu la délibération du conseil municipal n°17 du 4 février 2019,
Vu la saisine du service du Domaine en date du 23 décembre 2019,
Vu l'avis du service du Domaine en date du 11 mai 2020,
Vu les plans ci-annexés,
Vu l'avis de la commission « Finances et affaires générales » en date du 10 février 2020,
Entendu le rapport de présentation,

■ Vote ordinaire :

Votants : 35 Pour : 30 Contre : 5 Abstention : 0

■ Décide à la majorité :

Article 1^{er} : de désaffecter l'emprise du parking public cadastrée section XB n°206, 207 et 397 pour parties pour environ 481 m² sise quai d'Amont identifiée au plan annexé à la présente délibération.

Au vu de la nécessité de maintenir l'usage direct du public de ce bien jusqu'à la régularisation de la vente, cette désaffectation permettant le déclassement du domaine public de ce bien prendra effet ultérieurement dans un nouveau délai fixé par la promesse de vente.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer un avenant à la promesse de vente ou une nouvelle promesse de vente à intervenir par devant l'Office Notarial de Creil au profit de la société Quartus Résidentiel des parcelles constitutives de l'ilot Cornet cadastrées section XB n°331, 332, 333, 334, 335, 419, 69, 203, 391, 392, 180 et XB n°406, 207, 206, 397 pour parties d'une superficie totale d'environ 6 592 m² au prix de 760 000,00 € en vue de la réalisation d'une opération de démolition et reconstruction d'environ 6 684 m² de surface de plancher en logements collectifs et maisons prévoyant une part en accession à la propriété d'environ 60% et le reste en logements sociaux.

Cette promesse de vente spécifiera que la démolition des bâtiments et que les travaux liés à la pollution du site conformément au plan de gestion seront à la charge de l'acquéreur.

Elle fixera le délai dans lequel la désaffectation du bien à usage public devra intervenir.

Elle sera assortie de conditions suspensives dont notamment l'obtention des permis de démolir et de construire, la pré-commercialisation du programme en accession à la propriété à hauteur d'environ 60%, l'obtention du financement lié aux logements sociaux, l'obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement et la désaffectation et le déclassement du domaine public communal de l'emprise du parking public.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à faire réaliser, après la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, les documents d'arpentage nécessaires à cette opération et tout document et contrat afférent à cette affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis - 14 rue Lemerchier - 80000 Amiens - dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est certifiée exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application telerecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

maintenant !

Date d'affichage : **19 MAI 2020**

Accusé réception de la Sous-Préfecture de Senlis :

Jean-Claude VILLEMAIN

DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
après dépôt en sous-préfecture le**25 MAI 2020**
et publication ou notification le**25 MAI 2020**
affiché le**19 MAI 2020**.....
CREIL, le**25 MAI 2020**.....


Maire de Creil
Président de l'ACSO



Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services


Francis LE PAPE

Envoyé en préfecture le 25/05/2020

Reçu en préfecture le 25/05/2020

Affiché le 19/05/2020



ID : 060-216001743-20200518-DLRG200518016-DE