



Vezin-le-Coquet

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mercredi 3 février 2016

NOMBRE

de Conseillers en exercice: 27
de Conseillers présents : 22
de votants : 25

L'an deux mil seize, le trois février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Vezin-le-Coquet convoqué le 28 janvier, conformément à l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la Mairie, salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean ROUDAUT, Maire.

Étaient présents : Mme BARBIER Isabelle - M. BAUDET Thierry - M. BECAM Dominique - M. BOYER Thibault - Mme BUHAN Martine - Mme CANNEVA Odile - Mme DAGUIN Marie-Claude - Mme EL HASNAOUI Bouchra - Mme GALLAIS Marie-Noëlle - Mme GATTET Nadine - Mme GENETAY Anne - M. HOUSSIN René-François - M. LE MEUR Roland - M. LE MEUT Paul - Mme LE QUEMENER Régine - Mme LECROSNIER Madeleine - M. MALINGRE Alain - M. MANAC'H Jacques - M. MOR Armel - M. MOULLEC Allain - M. ROUDAUT Jean - Mme SELLIN Catherine

Étaient absents excusés : Mme CROCQ Virginie
M. GUILLEMIN Matthieu
M. LEFEUVRE Daniel
M. MAMBOU KIBINDA Parfait-Landry
Mme VILBOUX Marie-Laure

Pouvoir de vote : Mme CROCQ Virginie à M. Jacques MANAC'H
M. GUILLEMIN Matthieu à Mme Catherine SELLIN
Mme VILBOUX Marie-Laure à M. Jean ROUDAUT

Secrétaire : M. MANAC'H Jacques

Après l'appel des membres du Conseil Municipal et constatant que le quorum est atteint, Monsieur le Maire nomme le secrétaire de séance et ouvre la séance.

OBJET : 3.1 PATRIMOINE COMMUNAL - ETAT-CIVIL - SECURITE

Approbation de la vente d'un ensemble immobilier situé rue du Clos Perrigault, constituant l'ancien foyer des personnes âgées - Autorisation donnée au Maire de signer le compromis et l'acte authentique pour la cession

EXPOSÉ

M. le Maire rappelle que la commune de Vezin-le-Coquet est propriétaire de l'ensemble immobilier rue du Clos Perrigault ayant abrité l'ancien foyer-logement des personnes âgées.

Par délibération en date du 11 avril 2011, le Conseil municipal s'est prononcé en faveur de la vente de cet ensemble inoccupé depuis plusieurs années.

A cette fin, le 27 janvier 2014, le Conseil municipal a engagé et mené les procédures de déclassement du domaine public communal, y compris pour l'aire de stationnement en bordure de la voie, déclassée de la voirie communale. Depuis lors, cet ensemble immobilier fait partie du domaine privé de la commune et peut être cédé.

Le 27 février 2014, la commune a retenu le projet de la société SARL Renovo, représentée par Monsieur Jean-Philippe Boudier, consistant à réaliser un ensemble de logements et un pôle santé, en conservant le gabarit existant. Un compromis de vente a été signé le 27 mars 2014. Il s'avère que celui-ci est tombé caduc, M. Boudier n'ayant pu mener son projet à bien.

Une délibération en date du 14 décembre 2015 a donc pris acte de la caducité du compromis de vente et de l'annulation de la délibération n°14-16 du 27 février 2014, autorisant également la remise en vente de ce bien.

Suite à la remise en vente de ce bien, plusieurs sociétés ont formulé des propositions d'achat.

M. le Maire a décidé de soumettre à l'approbation du Conseil municipal la proposition formulée par Bouygues Immobilier, à savoir la déconstruction du bâtiment existant pour reconstruire un immeuble en R + 2 + Attique composé de 37 logements et d'un pôle médical d'une surface de 180 m², laquelle pourrait être adaptée en fonction des besoins réels du pôle.

Les motifs de la cession sont les suivants :

- Cet ensemble immobilier, situé au sein d'un secteur pavillonnaire, est inoccupé et désaffecté depuis plusieurs années ;
- La collectivité n'a pas elle-même de projet précis, et financé, pour cet ensemble et son emplacement ;
- Le projet de l'acquéreur permet de répondre aux besoins en logements et services médical et paramédical ;
- Sur le plan architectural, l'avant-projet proposé, en R + 2 + Attiques, permet de mettre en valeur le quartier tout en restant dans des dimensions raisonnables ;
- L'avant-projet proposé, offrant une partie des stationnements en souterrain, permet d'améliorer les conditions de stationnement et de circulation du quartier ;
- L'offre de la société Bouygues Immobilier répond le mieux aux objectifs de la commune pour la cohérence de l'offre financière au regard du programme envisagé et la qualité de la réponse technique et architecturale,
- Le prix négocié est supérieur à l'évaluation de France Domaine.

Cette vente constitue une réelle opportunité pour la commune.

D'une surface au sol totale de 755 m², le bâtiment existant dont la construction date de 1990, a été réalisé sur 2 niveaux, répartis comme suit :

-Rez-de-chaussée :

- Parties communes (entrée, bureaux, vestiaires, salles de soins, séjour, cuisine, salle de bain, wc, buanderie, local déchets) ;
- 12 studios avec entrée placard, salle d'eau, chambre avec kitchenette.

-Etage :

- Parties communes (circulations, lingerie, rangements, toilette, wc, dégagement, salle de gymnastique) ;
- 12 studios avec entrée placard, salle d'eau, chambre avec kitchenette.

-Locaux techniques au nord du bâtiment.

Les superficies respectives représentent une surface de 1364.55 m² :

- Superficie des parties communes : 558,37 m² ;
- Superficie des logements : 788,06 m² ;
- Superficie des locaux techniques : 18,12 m² ;

Les parcelles concernées par la vente totalisent 1857 m² :

- AD 544: 309 m² ;
- AD 545: 151 m² ;
- AD 547: 58 m² ;
- AFD 548: 1339 m².

Les principales dispositions de ce compromis seraient les suivantes :

- désignation du bien : parcelles bâties et non bâties cadastrées AD 544, AD 545, AD 547, et AD 548 d'une contenance totale de 1.857 m²,
- prix de vente : 1 230 000 €, les frais, droits et émoluments étant pris en charge par l'acquéreur. Le prix de vente devra être payé pour 10 % à la signature du compromis de vente, et 90 % à la signature de l'acte authentique de vente ;
- frais de négociation à la charge de l'acquéreur,
- conditions suspensives usuelles, et notamment :
 - délivrance d'un permis de construire définitif sur les parcelles précitées, pour la démolition du bâti existant, et la réalisation d'un programme de logements et d'un pôle santé ;
 - purge des droits de préemption ;
 - absence de servitudes publiques ou privées
 - absence de recours contre les délibérations prises par le Conseil municipal.

Il est prévu que la signature de l'acte authentique de vente intervienne dans le mois qui suit la levée des conditions suspensives, et au plus tard le 31 mars 2017.

Les autres conditions sont usuelles et générales à ce type de vente.

Les clauses de ce compromis devront garantir les droits de la collectivité.

Conformément à l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales, France Domaine a été consulté pour donner son avis sur l'évaluation de cet ensemble immobilier.

L'avis en date du 26 janvier 2016, atteint la somme de 1 200 000 € avec une marge d'appréciation de plus ou moins 15 %. Le prix obtenu est donc conforme à cette évaluation.

Aux termes de cet exposé,

- VU la délibération en date du 11 avril 2011 constatant la désaffectation de l'ensemble immobilier rue du Clos Perrigault et se prononçant en faveur de sa vente,
 - VU la délibération du 27 janvier 2014 prononçant le déclassement du domaine public communal de l'ensemble immobilier et l'aire de stationnement en bordure de la voie,
 - VU l'avis de France Domaine du 26 janvier 2016,
 - VU le projet et l'offre de la société Bouygues Immobilier,
 - VU les dispositions de l'article L.2241-1 du Code général des Collectivités territoriales,
- Considérant les orientations d'aménagement du secteur du projet,
Considérant que le projet de l'acquéreur permet de répondre aux besoins en logements et services médical et paramédical,
Considérant que l'offre de la société Bouygues Immobilier répondait le mieux aux objectifs de la commune pour la cohérence de l'offre financière au regard du programme envisagé et la qualité de la réponse technique et architecturale, notamment en mettant en valeur le quartier tout en restant dans des dimensions raisonnables et en améliorant les conditions de stationnement et de circulation du quartier,
Considérant que le prix négocié est supérieur à l'évaluation de France Domaine,

Après avis favorable de la Commission « Patrimoine communal - Etat-civil - Sécurité » en date du 27 janvier 2016, il est proposé au Conseil municipal :

- De décider la vente de la propriété de la commune, portant sur l'ensemble immobilier cadastré AD 544, AD 545, AD 547, et AD 548 d'une contenance totale de 1.857 m², donnant rue du Clos Perrigault, à la Société Bouygues Immobilier pour un montant de 1 230 000 € net vendeur, les frais, droits et émoluments et frais de négociation étant à la charge de l'acquéreur,
- D'approuver la signature d'un compromis de vente entre la commune et Bouygues Immobilier, dans les conditions précitées ;
- D'autoriser M. le Maire à signer le compromis de vente et l'acte authentique de vente dans un délai d'un mois après qu'auront été réalisées l'ensemble des conditions suspensives prévues au compromis, et au plus tard au 31 mars 2017 ;
- De dire que le Maire sera chargé de la complète et parfaite exécution de la présente délibération.

Après avoir délibéré, le Conseil municipal, à la majorité, avec trois abstentions (Mme GENETAY Anne, Mme SELLIN Catherine, M. GUILLEMIN Matthieu) et trois votes contre (Mme CANNEVA Odile, Mme LECROSNIER Madeleine, M. MOR Armel)

- Décide la vente de la propriété de la commune, portant sur l'ensemble immobilier cadastré AD 544, AD 545, AD 547, et AD 548 d'une contenance totale de 1.857 m², donnant rue du Clos Perrigault, à la Société Bouygues Immobilier pour un montant de 1 230 000 € net vendeur, les frais, droits et émoluments et frais de négociation étant à la charge de l'acquéreur,
- Approuve la signature d'un compromis de vente entre la commune et Bouygues Immobilier, dans les conditions précitées ;
- Autorise M. le Maire à signer le compromis de vente et l'acte authentique de vente dans un délai d'un mois après qu'auront été réalisées l'ensemble des conditions suspensives prévues au compromis, et au plus tard au 31 mars 2017 ;
- Dit que le Maire sera chargé de la complète et parfaite exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance, le jour,
mois et an ci-dessus,



Monsieur le Maire,

Jean Roudaut

Transmis en Préfecture le 4 février 2016

Publié au Recueil des Actes Administratifs le 11 février 2016