



Département
de la Moselle

Nombre des Membres
du Conseil Municipal
élus : 22

Nombre des Membres
en fonction : 22

Nombre des Membres
qui ont assisté à
la séance : 18

Nombre de pouvoirs : 1

Nombre de votants : 19

Convoqués le : 05/01/2018

VOTE

APPROUVE A L'UNANIMITE

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU NEUF JANVIER DEUX MILLE DIX HUIT à 18 H 00

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Frédéric NAVROT, Maire.

Etaient présents : M. Raymond FRANZKE, Mme Catherine BASSOT, M. Jérôme DESFORGES, Mme Nathalie COLLIN-CESTONE, M. Richard PERRET, Mme Claire ADAM, M. Claude BEBON, M. Marc BURGUND, M. Emile OMINETTI, M. Calogero GALLETTA, Mme Marie Josée HANESSE, Mme Jessica SCHMIDT, M. Jean-Loup MAHIEU, M. Didier LEVIS, Mme Laurence HERRMANN, M. Christian HANEN, M. Bernard CHOLLOT.

Absents ayant donné pouvoirs :

M. Yannick GROUTSCH a donné pouvoir à Mme Nathalie COLLIN-CESTONE.

Absents Excusés : Mme Isabelle GAYRAL, Mme Sandrine MOUGEOT, Mme Cathy LESURE

Secrétaire de Séance : Mme Laurence HERRMANN

Monsieur le Maire ouvre la séance à 18 h 00 et constate que le quorum est atteint.

Cession des terrains du projet de reconversion du site ALDI

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a déclaré sans suite l'appel à projets lors de sa séance du 07 novembre 2017. Lors de cette séance, les élus ont fait part de leur souhait de voir reconverter l'ancienne friche ALDI. Le projet aurait pu s'arrêter là lors du précédent conseil, mais une solution a été trouvée et a consisté à solliciter les promoteurs qui avaient candidaté à l'appel à projets, à savoir NEXITY, MAGNUM IMMOBILIERE, IMOCLAIRE et EIFFAGE, afin de vendre à l'un d'eux les terrains dont la maîtrise est assurée par le montage suivant :

- Parcelle n° 197 : portage EPFL en cours et possible jusqu'au 30/06/2025,
- Parcelle n° 198 : compromis de vente avec substitution à la commune possible jusqu'au 30/06/2018,
- Parcelle n° 104 : promesse de vente avec substitution à la commune possible jusqu'au 31/05/2019,
- Parcelle n° 476 : parcelle de propriété communale.

Le prix d'achat global du foncier ne peut être inférieur à 1,6 million d'euros hors taxes. La sollicitation des candidats promoteurs qui avaient répondu à l'appel à projets, ayant lui-même fait l'objet d'une publicité et d'une mise en concurrence, a pour but de choisir la meilleure offre au regard des conditions proposées (montant, clauses ou conditions particulières, ...). Bien que rien n'obligeait la commune à mettre en concurrence des promoteurs dans la mesure où il s'agit d'une cession de terrain, le souci de transparence et d'impartialité a guidé ce choix. Tous ont reçu le même courrier et les mêmes règles à respecter afin que leurs offres soient étudiées dans le respect de l'égalité entre les candidats.

Les promoteurs suivants ont déposé une offre d'achat foncier :

- La société MAGNUM IMMOBILIERE qui se situe 15 rue du Chemin de Fer -L 8057 à Bertrange ;
- La société EIFFAGE IMMOBILIER qui se situe 11 avenue du Rhin - 54320 Maxéville

Les conditions d'acquisition de la société MAGNUM IMMOBILIERE sont les suivantes :

La parcelle n°198 serait acquise au plus tard la deuxième quinzaine de juin 2018. Le solde du prix d'achat correspondant aux parcelles n°104, 197 et 476 sera versé dès l'obtention du permis de construire, soit au plus tôt au cours de la deuxième quinzaine de décembre 2018 excepté en cas de recours. Dans ce cas, le versement du solde interviendrait à la fin du recours sauf pour la parcelle n°104 que la société sera en mesure de payer au plus tard le 31 mai 2019. La société s'engage à acheter la globalité du foncier au prix de 1.6 million d'euros hors taxes sans condition suspensive de financement, ni de pré-commercialisation. Un compromis de vente devra être signé au plus tard le 15 janvier 2018.

Les conditions d'acquisition de la société EIFFAGE CONSTRUCTION sont les suivantes :

La société s'engage à acheter la globalité du foncier à 1.6 million d'euros hors taxes. La société souhaite atteindre un niveau de pré-commercialisation de 50% au prix de 3 200 euros T.T.C/m² S.H.A du programme d'accession. La société indique qu'il lui faut une obtention des financements et agréments nécessaires à la VEFA de logements sociaux au prix de 2 100 euros hors taxes S.H.A. La cession des locaux destinés à la maison médicale se ferait au prix de 1 200 euros/m² S.U. La société indique qu'une modification du P.L.U est nécessaire pour réaliser son projet. Le souhait de la commune est que le promoteur retenu par l'assemblée délibérante réalise une maison médicale et une résidence senior. Il devra donc s'engager juridiquement sur ces deux réalisations de la manière qui lui conviendra et selon le mode de gestion qu'il choisira. La commune n'interviendra pas directement ou indirectement dans ce projet. La cession immobilière des terrains permettra de reconverter l'ancienne friche commerciale, qui dénature le paysage en entrée de ville, et de contribuer au développement économique de la commune. La municipalité sera donc attentive à ce que le promoteur retenu respecte les dispositions urbanistiques en vigueur. Le promoteur retenu achètera le terrain porté par l'E.P.F.L, se substituera au compromis de vente et à la promesse de vente des parcelles 198 et 104, et achètera à la commune la parcelle 476 au prix de 165 000 euros. Cette dernière a une contenance de 1 401 m².

La société MAGNUM IMMOBILIERE propose des conditions d'achat du foncier moins contraignantes que la société EIFFAGE. Il n'y a pas de pré-commercialisation, d'accord soumis à un comité de validation, ni la nécessité de modifier le P.L.U.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de retenir la société MAGNUM IMMOBILIERE pour la cession des terrains et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à la vente des terrains.

Considérant que la société MAGNUM IMMOBILIERE a proposé des clauses et des conditions d'achat du foncier qui sont moins nombreuses et moins contraignantes que la société EIFFAGE.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
VU les propositions et conditions d'achat des terrains faites par les promoteurs ;
VU la réunion des élus du 05 décembre 2017 où les conditions d'achat des promoteurs ont été exposées ;
VU l'avis de France Domaine reçu en date du 08/12/2017 concernant la parcelle n°476 ;
VU l'offre de MAGNUM IMMOBILIERE ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE de retenir l'offre de MAGNUM IMMOBILIERE.

AUTORISE le Maire à céder la parcelle section 1 n°476 au prix de 165 000 euros à la société MAGNUM IMMOBILIERE.

AUTORISE le Maire à user de la clause de substitution présente dans le compromis de vente relatif à la parcelle 198 et dans la promesse de vente relative à la parcelle 104, au profit du promoteur désigné par le Conseil Municipal.

AUTORISE l'Établissement Public Foncier Local à céder le terrain qu'il porte pour le compte de la commune à MAGNUM IMMOBILIERE au prix de revient déterminé par l'E.P.F.L.

PRECISE que l'E.P.F.L vendra le terrain à MAGNUM IMMOBILIERE en tenant compte de la réactualisation du prix et de tous les autres frais dont il a eu à connaître pour ce terrain.

AUTORISE le Maire à signer tous les actes et documents liés à la cession foncière des terrains cités dans la présente délibération.

PRECISE que MAGNUM IMMOBILIERE devra obligatoirement réaliser une maison médicale et une résidence senior dans le périmètre foncier des terrains cédés.

PRECISE que la commune n'interviendra pas directement ou indirectement dans le projet immobilier du promoteur dès lors que celui-ci respectera les dispositions de la présente délibération et les dispositions législatives en vigueur.

DESIGNE Maître MAHLER comme notaire en charge de la vente.

CHARGE le Maire de l'exécution de la présente délibération.

APPROUVE A L'UNANIMITE

Monsieur le Maire demande si les conseillers souhaitent qu'il donne lecture de chaque proposition (EIFFAGE et MAGNUM IMMOBILIERE).

Les élus répondent que cela n'est pas nécessaire, un résumé suffit, dans la mesure où les offres ont déjà été examinées par l'équipe municipale en réunion préparatoire.

M. CHOLLOT dit que la proposition de MAGNUM IMMOBILIERE est intéressante qualitativement et financièrement, car cette société peut acheter le foncier.

M. MAHIEU demande si la commune a inséré le programme de l'appel à projets dans la consultation qui a été effectuée auprès des promoteurs. L'offre des candidats n'indique pas ce qu'ils vont faire, ni les superficies, ni la réalisation d'une résidence senior ou une maison médicale.

M. le Maire répond que les surfaces constructibles sont régies par le P.L.U et que le promoteur devra s'y conformer. Le programme de l'appel à projets n'a pas été inséré, car celui-ci a été classé sans suite par une précédente délibération. Il s'agit à présent d'une

cession de plusieurs parcelles. Le souhait de voir une maison médicale et une résidence senior était indiqué dans le courrier que les entreprises ont reçu pour proposer une offre d'achat du foncier. Le projet de délibération examiné ce soir le précise aussi et il faut que le notaire de la commune prévoise une clause en ce sens dans l'acte de vente.

M. MAHIEU demande s'il y aura une modification du P.L.U. pour ce nouveau projet.

M. le Maire dit que non. EIFFAGE le conditionnait à son offre d'achat, mais pas MAGNUM IMMOBILIERE.

M. MAHIEU demande ce que veut dire la phrase « PRECISE que la commune n'interviendra pas directement ou indirectement dans le projet immobilier du promoteur dès lors que celui-ci respectera les dispositions de la présente délibération et les dispositions législatives en vigueur ».

M. le Maire répond que la commune ne participera pas à la définition du projet. Il n'y a qu'en cas de non-respect des règles de droit que la commune devra intervenir.

M. MAHIEU demande s'il y aura une intervention de la commune en matière architecturale.

M. le Maire répond que non, conformément à la réponse précédente. Cela reste libre et à l'initiative du promoteur, comme pour tout autre projet de construction, à partir du moment où il respecte les règles de constructibilité du PLU.

M. GALLETTA demande s'il ne serait pas possible de prévoir une commission pour suivre les travaux.

M. FRANZKE s'interroge sur la compétence de la commission de travaux.

M. GALLETTA dit que la commission pourrait dire « non » aux travaux en phase de réalisation.

M. le Maire répond que ce n'est pas le rôle de la commune. Metz Métropole instruit les permis et s'assure que les travaux sont conformes à ceux du permis délivré.

M. le Maire dit que des réflexions communes sur le projet entre la municipalité et le promoteur restent envisageables, mais qu'il n'y aura pas d'ingérence de la commune dans le projet.

M. le Maire indique que NEXITY n'a pas répondu à la consultation des promoteurs. Ils auraient pu déposer une offre d'achat du foncier ou imaginer des solutions comme EIFFAGE. Au lieu de cela, ils ont envoyé un courrier de demande indemnitaire préalable qui sera instruite par le conseil juridique de la commune.

Fin de la séance à 18h10

Le secrétaire de séance,

Le Maire,

Laurence HERRMANN

Frédéric NAVROT