Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20210125-DEL3-25012021-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/01/2021

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

étaples sur mer

Délibération n°3	Conseil Municipal du Lundi 25 janvier 2021
Direction Générale des Services	Domaine de compétence : 8.4 – Aménagement du territoire

Le Lundi vingt cinq Janvier deux mille vingt et un à 17 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle de la Corderie, sous la présidence du Maire, Monsieur Philippe Fait.

Date de convocation : 18/01/2021

Membres présents : 27 puis 29 (Arrivée de Madame SIBLISKI à 17 h 40 puis Madame BEAURAIN à 18 h 15)

Membres ayant donné pouvoir : 3 puis 1

Membre(s) excusé(s) : 1

Membre(s) non excusé(s): 2

Nombre de votants : 30

Affiché le 28/01/2021

Présents : Monsieur Philippe FAIT, Monsieur Bernard GHESELLE, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Dominique DELSAUX, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Bernard WAUQUIER, Madame Nathalie TILLIER, Monsieur Charles LANQUETIN, **Adjoints,** Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Gérard ANDRE, Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Monsieur Grégory HURTREL, Monsieur Frédéric CADET, Madame Marie-Antoinette LISIK, Madame Justine GOSSELIN, Monsieur Maxime GUERVILLE, Monsieur Adrien BACLET, Madame Sophie DENEUX, Madame Marine NEMPONT, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Philippe RAMET, Madame Coralie PREUVOST, Monsieur René BONVOISIN, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Xavier BRASSART, **conseillers municipaux.**

Absents excusés ayant donné pouvoir : Madame Josiane BOUTOILLE à Monsieur Bernard WAUQUIER, Madame Catherine SIBLISKI (Arrivée à 17 h 40) à Franck TINDILLIER, Madame Christelle BEAURAIN (Arrivée à 18 h 15) à Madame Nathalie TILLIER.

Absent (s) excusé (s) : Madame Anne-Marie GOLDSTEIN.

Absent (s) non excusé(s) : Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Monsieur Jean-Paul HAGNERE.

Votants : 30

Secrétaire de séance : Madame Sophie DENEUX

Objet : Autorisation de vente de l'espace Jules Ferry et du site du presbytère

Rapporteur : Monsieur Bernard GHESELLE, Adjoint.

Synthèse de la délibération :	Autorisation de vente de l'espace Jules Ferry et du site du presbytère

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2121-29, L.2241-1, et R.2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.2141-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article R.423-1 ;

Vu les avis de la Direction Immobilière de l'Etat, en date du 13 février 2020 et 8 décembre 2020, annexés aux présentes ;

Vu la délibération n°1 en date du 25 janvier prononçant le déclassement anticipé du site de Jules Ferry ;

Vu le plan cadastral, annexé aux présentes ;

Considérant :

1°) que la Ville d'Etaples-sur-mer est propriétaire :

- De l'espace Jules Ferry, sis à l'angle de la rue Grand-Pierre, et du boulevard Lefevre, d'une contenance totale de 5.119 m², composé des parcelles AC187, AC188, et AC20, lequel est partiellement occupé par la police municipale, les écoles municipales de peinture et de musique, le restaurant collectif Le flot, le centre de formation GRETA, et par des services de l'éducation nationale ;
- Du site dit du "presbytère", sis à l'angle de la rue de Montreuil, et de la rue Maurice Raphaël, d'une contenance totale de 905 m², composé des parcelles AB 113 & 114

2°) que la société CAPELLI, spécialisée dans la promotion immobilière, a proposé à la Commune d'acquérir ces 2 sites, pour y développer un programme privé de construction d'une résidence sénior, et de logements, comprenant des places de stationnement ;

3°) que le projet, initié par la société CAPELLI, représente une opportunité pour la Ville d'Etaples-sur-mer, car il permettra de redynamiser le centre-ville, en développant l'offre de logements du parc privé ;

4°) qu'en outre, l'offre proposée par la société CAPELLI, consistant en un prix fixe de 4 800 000€ est supérieure à l'estimation réalisée par l'administration des Domaines, annexée aux présentées ;

5°) que l'espace Jules Ferry a été déclassé par le conseil municipal, par délibération n° 1 du 25 janvier 2021, décidant de sa désaffectation, dans un délai de 3 ans, et qu'il est donc cessible ;

6°) que, si la vente est passée, et que l'espace Jules Ferry n'est pas désaffectée, dans le délai de 3 ans, la vente, objet de la présente délibération, sera résolue de plein droit, sauf accord des parties pour prolonger le délai de désaffectation, comme le prévoit l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

7°) qu'il est donc proposé au Conseil municipal d'accepter l'offre de CAPELLI, tendant à l'acquisition de l'espace Jules Ferry et du site du Presbytère ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

1°) de décider les cessions et d'autoriser Monsieur le Maire à céder l'espace Jules Ferry, composé des parcelles AC187, AC188, et AC20, et le site du Presbytère, composé des parcelles AB113 et AB114, à la société CAPELLI, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de Paris, sous le n°306 140 039, dont le siège est sis 43 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (75008), représentée par Christophe Capelli, ou toute autre personne morale qu'elle se substituerait, pour un prix total de 4.800.000 €, comprenant

4.500.000 € pour l'espace Jules Ferry, et 300.000 € pour le site du Presbytère ; sachant qu'une indemnité d'immobilisation correspondant à 5% du prix d'acquisition sous forme d'une caution émanant d'un établissement qualifié de premier rang sera remise et versée en cas de non-réitération par acte authentique du fait de l'acquéreur alors que l'ensemble des conditions seraient réalisées.

2°) d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse authentique de vente, d'une durée de 3 ans, comportant les conditions suspensives suivantes (dont la non réalisation entrainera la caducité du compromis de vente, sauf volonté contraire de celui au profit duquel elle est stipulée) :

Condition suspensive stipulée au bénéfice de la Commune :

- Dépôt, par la société CAPELLI, ou toute société qui s'y substituerait, des demandes de permis de construire, nécessaires à la réalisation de son projet immobilier, sur les sites de l'espace Jules Ferry, et du presbytère, dans un délai maximal de 2 années, à compter de l'adoption de la présente délibération ;

Conditions suspensives stipulées au bénéfice de la société Capelli :

- Acquisition préalable, par la société CAPELLI, des parcelles cadastrées section AB numéros 118, 986, 921, 130, 131, 112, ces parcelles, qui n'appartiennent pas à la Commune, étant nécessaires à la réalisation du projet immobilier de CAPELLI ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme (permis de construire et permis de démolir), purgées de tous recours, nécessaires à la réalisation des 2 projets immobiliers :
    - Le premier, d'une surface de Plancher minimale de 7000 m², sur le site de l'espace Jules Ferry, à destination d'une résidence service sénior de 116 lots, ainsi que 50 emplacements de stationnement en sous-sol et aériens, sans participation extérieure,
    - Le second, d'une Surface de Plancher minimale de 3400 m², sur le site Presbytère, et des emprises annexes, à destination de 60 logements libres, ainsi que 60 emplacements de stationnement en sous-sol, sans participation extérieure ;
- Les études techniques, menées par CAPELLI, à sa charge, ne révèlent pas de contraintes liées à la qualité géotechnique du sol et du sous-sol, ou à la présence d'amiante, ou de pollution de quelque sorte que ce soit (absence de fondations profondes, fondations spéciales, gros puits béton, carrières, comblement de carrières, nappes d'eau, utilisation d'un BRH ...) ;
- Absence de prescriptions archéologiques de quelque sorte qu'elle soit ;
- Absence de prescriptions liées à la Loi sur l'eau ;
- Les biens ne sont grevés d'aucune servitude, privilège ou hypothèque ; purge des éventuels recours contentieux, à l'encontre de la présente délibération, et de la délibération n°1 du 25 janvier 2021 portant sur le déclassement anticipé l'espace Jules Ferry ;
- Désaffectation complète, et libération complète, de l'espace Jules Ferry et du site du Presbytère ;
- Obtention des financements bancaires nécessaires à l'acquisition des sites de

l'espace Jules Ferry, et du presbytère, et au financement des projets de construction ;

- Pré-commercialisation, par CAPELLI, ou ses ayants-droits, de 50% de la surface totale de plancher de son projet immobilier ;
- Purge des droits de préemption ;

3°) d'autoriser la société CAPELLI ou toute autre société qu'elle se substituerait à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet immobilier ;

4°) d'autoriser la société CAPELLI ou toute autre société qu'elle se substituerait à mener sur les sites en cause les études techniques nécessaires à ses projets, à ses frais.

La délibération est adoptée par 30 voix pour.

Vu pour être affiché le 28 Janvier 2021 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire

Philippe FAIT

Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication

d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.