

	
Délibération n° 27	Conseil Municipal du lundi 12 Avril 2021
Direction Générale des Services	Domaine de compétence 3.2 - Cessions
<p>Le Lundi Douze Avril 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.</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Date de convocation : 01/04/2021</p> <p>Membres présents : 24 puis 25 (Arrivée de Madame Christelle BEURAIN à 17 h 45)</p> <p>Membres ayant donné pouvoir : 6</p> <p>Membre(s) excusé(s) : 1</p> <p>Membre(s) non excusé(s) : 2 puis 1 (Arrivée de Madame Christelle BEURAIN à 17 h 45)</p> <p>Nombre de votants : 31</p> <p>Affiché le 15/04/2021</p> </div>	<p>Présents : Monsieur Philippe FAIT, Monsieur Bernard GHESELLE, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Dominique DELSAUX, Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Franck TINDILLER, Madame Nathalie TILLIER, Madame Christelle BEURAIN, Monsieur Bernard WAUQUIER, Adjoints, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Gérard ANDRE, Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Monsieur Frédéric CADET, Madame Sophie DENEUX, Monsieur Maxime GUERVILLE, Madame Josiane BOUTOILLE, Monsieur Adrien BACLET, Madame Marine NEMPONT, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Philippe RAMET, Madame Coralie PREUVOST, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Conseillers municipaux.</p> <p>Absents excusés ayant donné pouvoir : Monsieur Grégory HURTREL à Madame Justine GOSSELIN, Madame Marie-Antoinette LISIK à Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Catherine SIBLISKI à Monsieur Franck TINDILLIER, Madame Marine NEMPONT à Monsieur Adrien BACLET, Monsieur Frédéric CADET à Madame Dominique DELSAUX, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN à Monsieur Jean-Pierre LAMOUR.</p> <p>Absent (s) excusé (s) : 1</p> <p>Absent (s) non excusé(s) : Monsieur Xavier BRASSART, Madame Christelle BEURAIN (Arrivée à 17 h 45)</p> <p>Votants : 31</p> <p>Secrétaire de séance : Monsieur Adrien BACLET</p>
<p>Objet : Autorisation de vente de l'espace Jules FERRY et du site du Presbytère</p>	
<p>Rapporteur : Monsieur le Maire</p>	
<p>Synthèse de la délibération :</p>	<p>Le Conseil municipal est invité à se prononcer sur les conditions de la vente de l'espace Jules FERRY et du site du Presbytère au profit de la société CAPELLI</p>

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 le Code des relations entre le public et l'administration ;

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 2021 prononçant le déclassement anticipé du

site Jules Ferry ;

VU la délibération n°2 en date du 25 janvier 2021 constatant la désaffectation et prononçant le déclassement de l'ensemble immobilier comprenant l'ancien presbytère et son jardin attenant ;

VU la délibération n°3 en date du 25 janvier 2021 ayant décidé la vente de l'espace Jules Ferry et du site du presbytère

VU le plan cadastral, annexé aux présentes ;

CONSIDERANT :

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

- de l'espace Jules Ferry, sis à l'angle de la rue Grand-Pierre, et de la rue Lefebvre, d'une contenance totale de 5.119 m², composé des parcelles AC187, AC188, et AC20, lequel est partiellement occupé, depuis la fermeture de l'école en 2015, par la police municipale, les écoles municipales de peinture et de musique, le centre « Le Flot », 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, 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 deux 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, de la société CAPELLI, représente une opportunité pour la Ville d'Étaples-sur-mer, car il permettra indirectement de redynamiser le centre-ville, en développant l'offre de logements du parc privé ;

4°) qu'en outre, l'offre de la société CAPELLI, proposant 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 sa désaffectation, dans un délai de 3 ans, et qu'il est donc cessible ;

6°) que l'ensemble immobilier, comprenant l'ancien presbytère et son jardin attenant, désaffecté depuis 2013, a été déclassé par le conseil municipal, par délibération n°2 du 25 janvier 2021, et qu'il est donc cessible ;

7°) que le conseil municipal a autorisé, par la délibération n°3 du 25 janvier 2021, Monsieur le Maire à céder l'espace Jules Ferry et le site du Presbytère, à la société CAPELLI ;

8°) que, selon le Préfet du Pas-de-Calais, le conseil municipal ne pouvait pas, lors du même conseil, déclasser et autoriser la vente d'une parcelle dans deux délibérations approuvées le même jour, et qu'il a ainsi sollicité le 18 mars 2021 que le conseil municipal se prononce de nouveau sur l'objet de la délibération n°3 du 25 janvier 2021 ;

9°) qu'il est donc proposé au Conseil municipal de retirer la délibération n°3 du 25 janvier 2021, décidant la vente de l'espace Jules Ferry, déclassé par anticipation, et du site du presbytère, déclassé ;

10°) 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 aux prix et conditions ci-après définis ;

11°) que, si la vente venait à être réitérée, et que l'espace Jules Ferry n'était ensuite pas désaffectée, dans le délai de 3 ans, la vente, objet de la présente délibération, serait résolue de plein droit, sauf accord des parties pour prolonger le délai de désaffectation, comme le prévoient les dispositions de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

1°) de retirer la délibération n°3 du 25 janvier 2021 ayant décidé la vente de l'espace Jules Ferry et du site du presbytère.

2°) 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.

3°) 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 entraînera 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, 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 :
o 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,
o 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 des délibérations n°1 et 2 du 25 janvier 2021 portant sur le déclassement anticipé de l'espace Jules Ferry et le déclassement de l'ancien presbytère ;

- 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 ;

4°) 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 ;

5°) 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 29 voix pour et 2 contre.

Vu pour être affiché le 15 Avril 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.