

 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>	 <p>étapes sur mer — DESTINATION — BAIE DE CANCHE</p>		
Délégation n°4	Conseil Municipal du Vendredi 1er juillet 2022		
SERVICE URBANISME	Domaine de compétence : 3.2 Aliénations		
<p>Le Vendredi Premier Juillet deux mille vingt deux à 18 h 00, 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; width: 200px; float: left; margin-right: 10px;"> <p>Date de convocation : 22/06/2022</p> <p>Membres présents : 25</p> <p>Membres ayant donné pouvoir : 4</p> <p>Membre(s) excusé(s) : 0</p> <p>Membre(s) non excusé(s): 4 puis 5</p> <p>Nombre de votants : 29 puis 28 (Monsieur Jean-Pierre LAMOUR quitte l'assemblée à 19 h 35)</p> <p>Affiché le 27/05/2022</p> </div> <p><b>Présents :</b> Monsieur Philippe FAIT, Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Maryse MAILLART, Madame Nathalie TILLIER, Madame Christelle BEURAIN, Monsieur Franck TINDILLER, Monsieur Bernard WAUQUIER, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Dominique DELSAUX <b>Adjoints</b>, Madame Marine NEMPONT, Madame Marie-Antoinette LISIK, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Maxime GUERVILLE, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Adrien BACLET, Madame Josiane BOUTOILLE, Madame Lyliane DUFOUR, Madame Andréa ÉLYSÉ, Monsieur Frédéric CADET, Monsieur Philippe RAMET, Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Coralie PREUVOST, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN <b>Conseillers municipaux.</b></p> <p><b>Absents excusés ayant donné pouvoir :</b> Monsieur Gérard ANDRE à Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Monsieur René BONVOISIN à Monsieur Philippe RAMET, Monsieur Grégory HURTREL à Monsieur Adrien BACLET, Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE.</p> <p><b>Absent (s) excusé (s) :</b> 0</p> <p><b>Absent (s) non excusé(s) :</b> Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Justine GOSSELIN, Monsieur Jean-Paul HAGNERE, Monsieur Xavier BRASSART, à 19h35 Monsieur Jean-Pierre LAMOUR quitte l'assemblée.</p> <p><b>Votants :</b> 29 puis 28 (Monsieur Jean-Pierre LAMOUR quitte l'assemblée à 19 h 35).</p> <p><b>Secrétaire de séance :</b> Monsieur Philippe RAMET</p> <p><b>Objet :</b> Vente du site du presbytère et de l'espace Jules Ferry</p> <p><b>Rapporteur :</b> Monsieur GHESELLE Bernard, Adjoint</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Synthèse de la délibération :</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Vente du site du presbytère et de l'espace Jules Ferry</td> </tr> </table>		Synthèse de la délibération :	Vente du site du presbytère et de l'espace Jules Ferry
Synthèse de la délibération :	Vente du site du presbytère et de l'espace Jules Ferry		

**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, du 8 décembre 2020,

du 9 juin 2022 et du 13 juin 2022 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°27, en date du 12 avril 2021 décidant de la vente, à la société CAPELLI, de l'espace Jules Ferry et du site du presbytère ;

**Vu** les plans cadastraux, annexés aux présentes ;

**Vu** le plan de division, annexé aux présentes ;

**Vu** la commission n°4 « Equiper durablement la ville d'Etaples-sur-mer » en date du 5 mai 2022,

**Considérant :**

## **I. Sur le projet de CAPELLI**

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 de la rue Lefebvre, d'une contenance totale de 5.119 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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'Etaples-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 est supérieure à la dernière évaluation de l'administration des Domaines, en date du 9 juin 2022, annexée aux présentes ;

## **II. Sur le déclassement, et la cession, à CAPELLI, du Presbytère, et du site Jules Ferry**

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, par la délibération n°27 du 12 avril 2021, décidé les cessions, et autorisé Monsieur le Maire à céder l'espace Jules Ferry, au prix de 4.500.000 €, et le site du Presbytère, au prix de 300.000 €, à la société CAPELLI ;

### **III. Sur la décorrélation, de la cession du Presbytère, et de la cession du site Jules Ferry**

8°) que, pour réaliser son projet, prévu sur le site du Presbytère, CAPELLI doit également acquérir des parcelles adjacentes, appartenant à des propriétaires privés ;

9°) qu'il convient ainsi de dissocier la vente du Presbytère, de la vente du site Jules Ferry, celles-ci étant indépendantes, et les projets immobiliers de la société CAPELLI relevant de calendriers différents, qui ne pénalisent pas la commune ;

10°) que les acquisitions par CAPELLI, du site Jules Ferry d'une part, et du site du Presbytère, d'autre part, pourraient ainsi, le cas échéant, intervenir de manière non-concomitante ;

11°) que la présente délibération vise ainsi, de première part, à compléter la délibération n°27 du 12 avril 2021, décidant la vente à CAPELLI, pour décorrélérer la vente du site Presbytère, et la vente du site Jules Ferry, qui feront ainsi l'objet de deux promesses authentiques de ventes distinctes ;

### **IV. Sur la révision des conditions de la vente du site Jules Ferry, pour tenir compte des évolutions du projet de résidence senior, développé par CAPELLI**

12°) que le projet de résidence senior, prévu sur le site Jules ferry, sera développé, pour partie, par CAPELLI, qui développera 5981 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et pour une autre partie, par un bailleur social, que désignera prochainement le conseil municipal, qui développera 1573 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

13°) que le site Jules Ferry fera ainsi l'objet d'une division, selon le plan annexé aux présentes, issu du dossier de demande de permis de construire valant division, portant sur la résidence sénior ;

14°) que CAPELLI ne va donc pas acquérir l'intégralité du site Jules Ferry, comme prévu dans la délibération n°27 du 12 avril 2021, mais la seule emprise de 4089 m<sup>2</sup>, telle que matérialisée au plan de division, annexé aux présentes ;

15°) que la présente délibération vise ainsi, de deuxième part, à revoir la surface vendue à CAPELLI, pour la fixer à 4089 m<sup>2</sup>, au lieu des 5.119 m<sup>2</sup>, prévus dans la délibération n°27 du 12 avril 2021 ;

15°) qu'il est précisé que la vente des 1.030m<sup>2</sup>, que CAPELLI n'entend plus acquérir, sera soumise à une prochaine séance du conseil municipal ;

16°) que la présente délibération vise, de troisième part, à fixer le prix du site Jules Ferry à 3,4 millions d'euros net vendeur, au lieu des 4,5 millions d'euros, prévus dans la délibération n°27, du 12 avril 2021 ;

17°) que cette baisse de prix se justifie, par la diminution de la surface vendue à CAPELLI, par l'évolution des règles d'urbanisme, liées à la révision du PLU en cours, par le choix de CAPELLI de renforcer la qualité architecturale de son projet, et par l'envolée du prix des matériaux de construction,

18°) que l'administration des domaines a été saisie, le 3 mai 2022, et a émis son avis le 9 mai 2022,

19°) que le prix de 3,4 millions d'euros net vendeur est supérieur à la dernière évaluation des domaines, en date du 9 juin 2022 ;

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :**

1°) de compléter la délibération n°27 du 12 avril 2021, par un 6°), rédigé comme suit :

*« 6°) Les cessions, du site du Presbytère, et du site Jules Ferry, à CAPELLI, sont indépendantes. Elles feront l'objet de deux promesses authentiques de vente distinctes, au bénéfice de CAPELLI, reprenant chacune les conditions suspensives définies au 3°). »*

2°) de modifier l'emprise, du site Jules Ferry, vendue à CAPELLI, pour la porter à 4089 m<sup>2</sup>, selon le plan annexé à la présente délibération ;

3°) de porter le prix de vente, de l'emprise sise sur le site Jules Ferry, vendue à CAPELLI, à 3,4 millions d'euros net vendeur.

**ANNEXES :**

- plans cadastraux
- plan de division
- avis des domaines

**La délibération est adoptée par 27 voix pour et 2 contre.**

Vu pour être affiché le 05 Juillet 2022 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.

