



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 13 décembre 2021

Nombre de conseillers en exercice : 33

Extrait de la délibération affiché le **17 décembre 2021**.

L'an deux mille vingt et un, **le treize décembre à dix-huit heures** par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 7 décembre 2021, le Conseil Municipal s'est réuni dans la Salle La Minot à la Maison de l'Enfance et de la Famille, sous la présidence de Monsieur **Jérôme DUBOST**, Maire.

Étaient présents : 31

Jérôme **DUBOST**, Fabienne **MALANDAIN**, Nicolas **SAJOUS**, Agnès **SIBILLE**, Damien **GUILLARD**, Pascale **GALAIS**, Yannick **LE COQ**, Christel **BOUBERT**, Sylvain **CORNETTE**, Véronique **BLONDEL**, Gilles **BELLIERE**, Patrick **DENISE**, Isabelle **NOTHEAUX**, Éric **LE FEVRE**, Edith **LEROUX**, Nicolas **BERTIN**, Isabelle **CREVEL**, Thierry **GOUMENT**, Jean-Luc **HEBERT**, Jean-Pierre **LAURENT**, Aurélien **LECACHEUR**, Aline **MARECHAL**, Catherine **OMONT**, Aliko **PERENDOUKOU**, Virginie **VANDAELE**, Corinne **CHOUQUET**, Laurent **GILLE**, Virginie **LAMBERT**, Nicole **LANGLOIS**, Arnaud **LECLERRE**, Agnès **MONTRICHARD**.

Excusés ayant donné pouvoir : 2

Cédric **DESCHAMPS-HOULBREQUE** donne pouvoir à Jérôme DUBOST
Sandrine **VEERAYEN** donne pouvoir à Catherine OMONT

Secrétaire de séance

Aurélien **LECACHEUR** est désigné Secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 13 décembre 2021

2021.12/200

FONCIER – CESSION D'UN TERRAIN SITUÉ IMPASSE EDGARD DEGAS A LA SCI MADELEINE BRES - MODIFICATION DU PRIX DE CESSION SUITE A D'IMPORTANTES MODIFICATIONS DU TERRAIN - AUTORISATION

Monsieur Jérôme DUBOST, Maire. Le pôle Attractivité et Grands Projets est en charge de la commercialisation de la « Piste aux Etoiles » impasse Edgard DEGAS divisée en 3 lots suite à la division de la parcelle anciennement cadastrée CE N°9.

Le lot N° 2 cadastré CE N°300 d'une surface de 3 476 m² a été cédé à la société HURBAN afin de construire un nouveau centre commercial suite au sinistre survenu, dont la promesse de vente a été signée le 30 juillet 2019 et la vente définitive signée le 29 mars 2021.

Le lot N° 3 cadastré CE N° 301 d'une surface de 2 388 m² a été transféré à la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole afin de réaliser les travaux de voirie nécessaires au projet d'aménagement d'HURBAN, dont l'acte administratif a été voté en conseil communautaire le 1^{er} avril 2021.

Le lot N°1 cadastré CE N° 299 d'une surface de 2 293 m² est actuellement promis à la SCI Madeleine BRES pour l'édification d'un pôle médical.

En effet, le 19 avril 2021, le Conseil Municipal a annulé la cession à l'euro symbolique au profit de SODINEUF adopté par délibération du 27 janvier 2020 et a autorisé la cession du lot N°1 au profit de la SCI Madeleine BRES dont le siège social se situe au 35, chemin du fond des vallées à Octeville-Sur-Mer, 76 930. Cela concerne plus précisément la parcelle CE N° 299 d'une surface de 2 293 m² au prix de 103 185.00 € soit 45€/m² après application d'une marge de -10% comme l'autorise la législation en vigueur. Lors de cette même séance Monsieur Le Maire ou son représentant a été autorisé à signer tout acte permettant la vente de ce terrain à la SCI Madeleine BRES.

A cet effet, une promesse de vente a été signée par les parties le 19 mai 2021 chez le Notaire Seine Estuaire, représenté par Maître Anne MATON.

Dans le même temps et comme mentionné dans les conditions suspensives de la cession, la Ville de Montivilliers a mis à jour les levés topographiques de la parcelle promise à la SCI Madeleine BRES afin d'intégrer les éventuels écarts liés aux travaux du lot 2 (Centre Commercial) et du lot 3 (voirie et abords). Suite à la réception de ces données, un courrier de Maître MATON a été adressé par voie électronique à l'attention de Monsieur Le Maire le 19 octobre 2021. Ce courrier, reprenant littéralement les termes de Maître MABILLE, notaire de la SCI MADELEINE BRES, stipule « le terrain objet de la transaction a subi d'importantes modifications par suite des travaux entrepris par les propriétaires voisins. La partie du terrain figurant en rouge sur les plans ci-joints n'existe plus. De sorte que le retour à l'état initial, tel que le terrain a été visité avant la signature de la promesse de vente, est désormais impossible. Cela engendre par conséquent des travaux supplémentaires, tels qu'un mur de soutènement et un surplus de fondations pour la construction envisagée. Les acquéreurs se sont rapprochés de leur architecte qui chiffre le coût total des travaux et des honoraires pour le permis modificatif à 60.000,00 euros ».

Les surcoûts sont les suivants : travaux de surprofondeur de fondations pour 17 450.00 € HT et travaux de mur de soutènement pour 31 590.00 euros HT soit un total de travaux de 49 040.00 € HT,

ou 58 848.00 € TTC. A ce surcoût s'ajoute des honoraires de conception du Permis de Construire Modificatif, soit 2 000.00 € TTC, soit un total de 60 848 euros TTC.

Dans ces conditions, et après vérification par les services de la Ville de la justification de ces travaux et honoraires, afin de ne pas retarder le projet de construction du pôle médical de 7 bureaux d'environ 20 à 23 m² et un local infirmier avec extension ultérieure possible et de ne pas pénaliser son plan de financement, la Ville propose de prendre en charge ces surcoûts dans les conditions d'une remise en état du terrain en les défalquant du prix de cession délibéré le 19 avril 2021.

Le prix de cession initial de 103 185.00 € TTC, diminué de 60 848.00 € engendré par les importantes modifications du terrain s'élèverait donc à 42 337.00 € TTC.

Cet engagement financier de la Ville sera compensé par une clause garantissant la vocation de pôle médical composé de quatre médecins généralistes. Ainsi l'hypothèse d'une cession vers une autre vocation entraînerait le remboursement de cette diminution de prix destiné à prendre en charge les surcoûts liés à la modification du terrain.

Par ailleurs, il est important de souligner qu'un Huissier de Justice a été missionné par la Ville de Montivilliers afin d'attester de l'empiètement non autorisé. Ainsi, le 16 novembre 2021, il a été constaté qu'un talus d'environ 180 cm de hauteur a été récemment dressé sur la parcelle CE N°299, sur toute la longueur. La Ville a entrepris des négociations pour être indemnisée des coûts engendrés par ce désordre.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération n°2019.12/213 en date du 9 décembre 2019 constatant la désaffectation et le déclassement du domaine public de la commune de la parcelle CE N°299 d'une surface de 2 293 m² ;

VU la délibération n°2020.01/16 en date du 27 janvier 2020 autorisant la cession d'un terrain situé rue Pablo Neruda au profit de SODINEUF pour un pôle santé ;

VU la délibération n°2021.04/61 en date du 19 avril 2021 autorisant la cession d'un terrain à vocation de pôle médical à la SCI Madeleine BRES ;

VU le rapport d'évaluation du pôle d'évaluation domaniale rendu le 3 février 2021 estimant la valeur du lot N°1 cadastré CE N°299 d'une surface de 2 293 m² à **50 €/m²**, avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10% ;

VU la lettre d'intention d'achat envoyée par la SCI Madeleine BRES à Monsieur le maire en date du 28 février 2021

VU la convention de résiliation de la promesse unilatérale de vente d'immeuble en date du 13 mars 2020 signée avec SODINEUF le 9 avril 2021 en l'étude de Maître DE ROCHEBOUET ;

VU le courrier de Maître MATON du 18 octobre 2021 détaillant et justifiant les travaux et honoraires imprévisibles ;

VU le constat de l'Huissier de Justice du 16 novembre 2021 attestant de la présence d'un talus sur l'emprise de la parcelle CE N°299, objet de la présente cession ;

CONSIDÉRANT

- **Que** les travaux de surprofondeur des fondations et l'édification d'un mur de soutènement sont nécessaires à la stabilité du futur pôle médical ;
- **Que** la Ville a engagé des négociations pour être indemnisée des surcoûts de ce désordre ;
- **Que** la vente correspond à la vocation souhaitée par la Ville, à savoir la mise à disposition des Montivillons d'un lieu de proximité dédié à la santé ;
- **Que** la création d'un pôle médical apportera une dynamique positive sur le quartier de la Belle Etoile et ce, dans l'intérêt général ;
- **Que** le terrain de la Piste aux étoiles constitue, par sa localisation à proximité directe du centre commercial de la Belle Etoile, un site adapté à la construction d'un pôle médical ;
- **Que** la SCI Madeleine BRES a réuni un ensemble de critères viables garantissant la viabilité et la pertinence du projet ;
- **Que** le terrain a été désaffecté et déclassé du domaine public de la commune par délibération en date du 9 décembre 2019.
- **Que** des contreparties sont octroyées au vendeur par la mise en place de clauses garantissant la vocation de pôle médical et l'exercice de quatre médecins généralistes ;

Sa commission municipale n°6, Attractivité et Urbanisme réunie le 7 décembre 2021, consultée ;

VU le rapport de M. Le Maire ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **D'autoriser la cession au profit de la SCI Madeleine BRES** dont le siège social se situe au 35, chemin du fond des vallées à Octeville-Sur-Mer, 76 930, de la parcelle CE N° 299 d'une surface de 2 293 m² au prix de **42 337.00 € TTC**, soit 103 185.00 € diminué de 60 848.00 € engendré par les importantes modifications du terrain ;
- **D'autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant à signer tout acte permettant la vente de ce terrain à la SCI Madeleine BRES.**

Imputation budgétaire :
Recettes : 42 337.00€ TTC

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMES.

Pour : 33

Contre : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.