

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

24/03/2022

AFFICHEE LE :

24/03/2022

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRÉSENTS : 24

VOTANTS : 28

DATE D’AFFICHAGE
DES DÉLIBÉRATIONS

13 avril 2022

L’an deux mil vingt-deux, le 30 mars, à 20 h00

Le Conseil municipal de la ville de MONDEVILLE, dûment convoqué, s’est réuni dans la Salle du Conseil Municipal sous la présidence de Madame Hélène BURGAT, Maire.

PRÉSENTS : Hélène BURGAT, Josiane MALLET, Bertrand HAVARD, Axelle MORINEAU, Mickaël MARIE, Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Serge RICCI, Emmanuelle LEPETIT, Dominique MASSA, André VROMET, Claude REMUSON, Georgette BENOIST, Thierry TAVERNEY, Didier FLAUST, Gilles SEBIRE, Denis LE THOREL, Annick LECHANGEUR, Laetitia POTTIER-DESHAYES, Guillaume LEDEBT, Kévin LEBRET, Joël JEANNE, Nicolas BOHERE, Sylvain GIRODON, Christophe CURTAT

ABSENTS : Laurence FILOCHE-GARNIER, Fabienne KACZMAREK, Christophe LEGENDRE, Véronique VASTEL, Chantal HENRY.

PROCURATIONS : Laurence FILOCHE-GARNIER à Hélène BURGAT, Fabienne KACZMAREK à Georgette BENOIST, Christophe LEGENDRE à Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Véronique VASTEL à Joël JEANNE.

Monsieur Kévin LEBRET a été désigné comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

COMPLÉMENT DE PRIX A REVERSER A L’ÉTAT DANS LE CADRE DES CESSIONS RÉALISÉES SUR L’ANCIEN TERRAIN DES ARMÉES

DELIBERATION N° **DELIB-2022-022**

RAPPORTEE PAR : Madame Josiane MALLET

La loi de finances n°2018-1425 du 27 décembre 2018 prévoyait dans son article 67 la possibilité pour le Ministère de la défense et dans le cadre des opérations de restructuration, de céder des biens domaniaux qui seraient reconnus inutiles. Ces cessions devaient être consenties à l'euro symbolique moyennant l'obligation de reverser un complément de prix différé lors de chaque cession successive. C'est dans ce cadre de la Ville est devenue propriétaire, le 13 décembre 2009, de l'ancien établissement de santé des armées de Mondeville, situé dans le quartier Valleuil.

Aussi, en cas de vente, y compris fractionnée, ou de cession de droits réels portant sur le bien considéré pendant un délai de quinze ans à compter de la cession initiale, l'acquéreur doit reverser à l'Etat, au titre du complément de prix, la somme correspondant à la moitié la différence entre le produits des ventes et la sommes des couts afférent aux biens cédés et supportés par la commune, y compris les coûts de dépollution.

Cette clause de complément de prix s'impose jusqu'au 13 décembre 2024 et sa mise en œuvre est précisée à l'article 15.2.1 de l'acte de vente. Pourront notamment être déduits du prix de vente, les coûts afférents au bien cédé et ayant contribué directement à sa valorisation. Les coûts déductibles concernent :

- Les frais d'études (techniques, urbanistiques, architecturales, faisabilité, conseils, etc...)
- Les travaux de réfection et de mise en sécurité
- Les travaux d'aménagements, y compris réseaux et viabilités
- Les travaux de dépollution et de réhabilitation des sols
- Les travaux de mise en conformité des bâtiments avec les normes légales et réglementaires
- Les frais financiers divers.

I – Modalités de calcul du complément de prix :

Afin de préciser les dispositions générales de l'article 15.2.1 de l'acte de vente, des échanges ont eu lieu avec les services de l'Etat. Deux niveaux de charges seront distingués : les charges partagées et les charges directes.

A- Les charges partagées

Il s'agit des charges ou engagements qui auront contribué à la valorisation globale du site (aménagement, viabilisation, sécurisation et dépollution du site...).

Chaque année, le montant de charges partagées est calculé en prenant l'intégralité des mandats de l'année relatifs à ces travaux. Cette valeur se cumulant d'années en années pour déterminer un cout total au 31/12 de chaque année. A ce montant cumulé s'applique le ratio surface cédée sur la surface cessible pour affecter à la surface cédée le prorata de charges partagées.

Années	Charges cumulées au 31/12
2009	71 164.03
2010	200 579.80
2011	266 558.98
2012	283 311.31
2013	293 753.62
2014	551 199.10
2015	557 464.94
2016	1 018 779.25
2017	1 040 519.20
2018	2 457 234.79
2019	2 809 849.40
2020	3 012 197.35
2021	3 506 713.45
2022	4 336 713.45
2023	4 606 713.45

B - Les charges directes

Il s'agit des mandats ou engagements de dépenses directement affectés au bien cédé.

II – Calcul du complément de prix pour les cessions réalisées sur l'emprise de Valleuil

A ce jour, six cessions ont été réalisées sur l'emprise du site des armées :

- En 2015, un terrain au profit Calvados Habitat pour la réalisation d'e l'EHPAD ;
- En 2018, un terrain au profit du département du Calvados pour la construction du collège ;
- En 2019, à Inolya, l'immeuble en U et une partie de la grande halle ;
- En 2020, à CDC Habitat Social, un terrain pour la construction d'un immeuble ;
- En 2021, à la SCI Shelter, une partie du bâtiment des Sheds.

A - Les deux premières cessions ont été réalisées à l'euro symbolique, la commune est dispensée du versement du complément de prix.

B - Concernant la cession de l'immeuble en U et d'une partie de la grande halle, le complément de prix est calculé comme suit :

- Prix de vente :	1 011 250,00 €.
- Charges partagées :	- 799 329,89 €
- Charges directes :	- <u>515 316,27 €</u>
- Résultat net :	- 303 396,16 €

Le résultat étant négatif, il n'y a pas lieu de reverser un complément de prix pour ces cessions.

C- Concernant la cession réalisée au profit de CDC Habitat Social, le complément de prix est calculé comme suit :

- Prix de vente :	179 250,00 €.
- Charges partagées :	- 110 482,81 €
- Charges directes :	<u>0,00 €</u>
- Résultat net :	68 767,19 €

Le complément de prix à reverser à l'Etat pour la cession réalisée au profit de CDC Habitat Social est donc de 34 383,60 €.

D - Concernant la vente à la SCI Shelter, le complément de prix est calculé comme suit :

- Prix de vente :	114 000,00 €.
- Charges partagées :	- 54 697,54 €
- Charges directes :	- <u>1 333,67 €</u>
- Résultat net :	57 968,80 €

Le complément de prix à reverser à l'Etat pour la cession réalisée au profit de la SCI SHELTER est donc de 28 984,40 €.

Le détail de ces calculs figure en annexe de ce rapport.

Par conséquent,

Vu la loi de finances n°2018-1425 du 27 décembre 2018,

Vu l'acte de vente en date du 13 décembre 2009 de l'ancien établissement de santé des armées de Mondeville,

Après consultation de la commission des Finances, moyens généraux et commande publique du 23 mars 2022,

Le Conseil municipal de MONDEVILLE décide

- **D'ACTER** la dispense du complément de prix différé pour les cessions réalisées à l'euro symbolique au profit de Calvados Habitat et du Département pour les terrains de l'EHPAD et du Collège,
- **D'ACTER** la dispense du complément de prix différé pour la cession réalisée au profit d'Inolya, le résultat net de cession étant négatif,
- **D'ACTER** le montant du complément de prix différé d'un montant de 34 383,60 € dû à l'Etat au titre de la cession au profit de CDC Habitat Social,
- **D'ACTER** le montant du complément de prix différé d'un montant de 28 984,40 € dû à l'Etat au titre de la cession au profit de la SCI SHELTER,
- **D'AUTORISER** leurs versements à l'ETAT,
- **D'AUTORISER** Madame la Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents relatifs à ces dossiers.

VOTE	POUR	CONTRE	ABST.	NE PREND PAS PART AU VOTE
	28	0	0	0

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,

La Maire,
Hélène BURGAT

QUARTIER VALLEUIL - COMPLEMENT DE PRIX

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le



ID : 014-211404371-20220330-DELIB2022_22-DE

EMPRISE DU QUARTIER

Surface du projet	83 000 m ²
Surfaces cessibles foncier	24 624
Surface volumes de la halle	5 022
Total cessible	29 646

CESSION A INOLYA

Parcelle 1 : batiment U	CA 287	
Parcelle 2 : halle pour parking couvert	CA 295	
Surface en m ²		2 941
Surface volume halle		2 203
Total surface		5 144

La parcelle contient elle un batiment ?
SU en m² du batiment cédé

OUI

Batiment U
Halle

Ratio surface cessible 17,4%

Valeur France Domaines

Prix de vente

Signature acte de vente déc-19
Prix de vente 1 011 250 a

Charges partagées déductibles en €

	TTC	HT
Charges 2008	200,86	167,94
Charges 2009	84 911,35	70 996,11
Charges 2010	154 781,23	129 415,74
Charges 2011	78 911,10	65 979,18
Charges 2012	20 035,79	16 752,33
Charges 2013	12 489,00	10 442,31
Charges 2014	308 934,58	257 445,48
Charges 2015	7 519,00	6 265,83
Charges 2016	553 577,18	461 314,32
Charges 2017	26 087,94	21 739,95
Charges 2018	1 700 058,70	1 416 715,58
Charges 2019	423 137,53	352 614,61
Charges 2020	242 817,55	202 347,96
Charges 2021 EP	593 419,31	494 516,09
Charges 2022 EP	996 000,00	830 000,00
Charges 2023 et suite	324 000,00	270 000,00
Montant total	5 526 680,26	4 606 713,45

Ratio "charges partagées" au m² cessible

=17,4% x 4 606 713,45 € **799 329,89 b**

Charges directes déductibles en € HT

Dépollution des sols BAT U		30 660,96
Remaniage couverture et gouttières		363,79
Sous-total 1		31 024,75
Montant des travaux pour la remise en état halle		1 104 000,00
- dont pour le volume cédé à Inolya	Sous total 2	484 291,52
Total des charges directes déductibles	Total	515 316,27 c

TOTAL DES CHARGES DEDUCTIBLES

=b+c **1 314 646,16 d**

RESULTAT NET DE CESSION

=a-d **- 303 396,16 e**

Plus value Etat -

QUARTIER VALLEUIL - COMPLEMENT DE PRIX CDC HABITAT SOCIAL

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le



ID : 014-211404371-20220330-DELIB2022_22-DE

EMPRISE DU QUARTIER

Surface du projet	83 000 m ²
Surfaces cessibles foncier	24 624
Surface volumes de la halle	5 022
Total cessible	29 646

CESSION

Parcelle 1	CA 293
Surface en m ²	711
Total surface	711
La parcelle contient elle un batiment ?	non
SU en m ² du batiment cédé	
ratio surface cessible	2,4% a
Valeur estimée 2009	

Valeur France Domaines

Prix de vente

Signature acte de vente	
Prix de vente	179 250,00 a

Charges partagées déductibles en € HT

	TTC	HT
Charges 2008	200,86	167,94
Charges 2009	84 911,35	70 996,11
Charges 2010	154 781,23	129 415,74
Charges 2011	78 911,10	65 979,18
Charges 2012	20 035,79	16 752,33
Charges 2013	12 489,00	10 442,31
Charges 2014	308 934,58	257 445,48
Charges 2015	7 519,00	6 265,83
Charges 2016	553 577,18	461 314,32
Charges 2017	26 087,94	21 739,95
Charges 2018	1 700 058,70	1 416 715,58
Charges 2019	423 137,53	352 614,61
Charges 2020	242 817,55	202 347,96
Charges 2021 EP	593 419,31	494 516,09
Charges 2022 EP	996 000,00	830 000,00
Charges 2023 et suite	324 000,00	270 000,00
Montant total	5 526 680,26	4 606 713,45

Ratio "charges partagées" au m ² cessible =4 606 713,45 x 2,4%	110 482,81 b
--	--------------

Charges directes déductibles en € HT

Total charges directes déductibles	- c
Total charges déductibles =b+c	110 482,81 d
Résultat net de la cession (prix de vente - charges déductibles) =a-d	68 767,19 e
Plus value Etat =50% x e	34 383,60

QUARTIER VALLEUIL - COMPLEMENT DE PRIX S

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
 Reçu en préfecture le 13/04/2022
 Affiché le 
 ID : 014-211404371-20220330-DELIB2022_22-DE

EMPRISE DU QUARTIER

Surface du projet	83 000 m ²
Surfaces cessibles foncier	24 624
Surface volumes de la halle	5 022
Total cessible	29 646

CESSION

Parcelle 1	CA 300
Surface en m ²	352
Total surface	352
La parcelle contient elle un bâtiment ?	OUI
SU en m ² du bâtiment cédé	1 146

ratio surface cessible **1,19%**

Valeur estimée 2009

Valeur France Domaines

Prix de vente

Signature acte de vente	
Prix de vente	114 000 a

Charges partagées déductibles en € HT

	TTC	HT
Charges 2008	200,86	167,94
Charges 2009	84 911,35	70 996,11
Charges 2010	154 781,23	129 415,74
Charges 2011	78 911,10	65 979,18
Charges 2012	20 035,79	16 752,33
Charges 2013	12 489,00	10 442,31
Charges 2014	308 934,58	257 445,48
Charges 2015	7 519,00	6 265,83
Charges 2016	553 577,18	461 314,32
Charges 2017	26 087,94	21 739,95
Charges 2018	1 700 058,70	1 416 715,58
Charges 2019	423 137,53	352 614,61
Charges 2020	242 817,55	202 347,96
Charges 2021 EP	593 419,31	494 516,09
Charges 2022 EP	996 000,00	830 000,00
Charges 2023 et suite	324 000,00	270 000,00
Montant total	5 526 680,26	4 606 713,45

Ratio "charges partagées" au m² cessible **54 697,54** b
 =4 606 713,45 x 1,19%

Charges directes déductibles en € HT

Dépollution des sols de l'ensemble des SHEDS	4 342,00
Part Shelter	1 333,67
Total charges directes déductibles	1 333,67 c

Total charges déductibles 56 031,20 d

=b+c

Résultat net de la cession (prix de vente - charges déductibles) 57 968,80 e

=a-d

Plus value Etat **28 984,40**

= 50% x e