



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

12/12/2024

AFFICHEE LE :

12/12/2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRESENTS : 25

VOTANTS : 27

DATE D’AFFICHAGE DES DÉLIBÉRATIONS

19 décembre 2024

L’an deux mil vingt quatre, le 18 décembre , à 19h00

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.

PRESENTS : Hélène BURGAT, Josiane MALLET, Bertrand HAVARD, Axelle MORINEAU, Mickaël MARIE, Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Serge RICCI, Emmanuelle LEPETIT, Dominique MASSA, André VROMET, Georgette BENOIST, Thierry TAVERNEY, Didier FLAUST, Laurence FILOCHE-GARNIER, Gilles SEBIRE, Denis LE THOREL, Laetitia POTTIER-DESHAYES, Guillaume LEDEBT, Kévin LEBRET, Joël JEANNE, Véronique VASTEL, Nicolas BOHERE, Sylvain GIRODON, Corine RAYMONDE, Christian LOUIS

ABSENTS : Annick LECHANGEUR, Chantal HENRY

PROCURATIONS : Claude REMUSON À Serge RICCI, Fabienne KACZMAREK À Hélène BURGAT,

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

CESSION D’UN TERRAIN DANS LA ZAC VALLEUIL AU GROUPE PICHET POUR LA CONSTRUCTION D’UN ENSEMBLE IMMOBILIER

DELIBERATION N° **DELIB-2024-130**

RAPPORTEE PAR : Monsieur Serge RICCI

La Ville a fait l'acquisition de l'ancien terrain des armées situé rue de Valleuil et rue Emile Zola le 14 décembre 2009 pour mener une opération de rénovation urbaine pour laquelle a été créée en 2012 la ZAC Valleuil. Dans ce cadre ont été construits des équipements publics (collège, EPHAD...), réhabilité un immeuble de logement social, créé un tiers-lieu culturel dans le manoir rénové... Le bâtiment des SHEDS accueille quant à lui, des activités culturelles et artisanales. Les espaces publics font une part importante à la végétation et aux mobilités douces. Le quartier Valleuil ainsi créé s'affirme déjà et se forge une identité spécifique.

La dernière étape est la construction d'un ensemble immobilier sur les parcelles nord situées devant le collège.

Afin d'obtenir un projet de très haute qualité architecturale et environnementale, une consultation a été lancée durant l'été 2023 par la Ville accompagnée de la SPLA Caen Presqu'île, avec un cahier des charges exigeant pour la commercialisation de ces terrains et d'une partie de la halle, représentant un potentiel de surface de plancher (SDP) minimum de 7000 m².

La société Pichet a été retenue en mars 2024 par le jury communal à l'issue d'une consultation à laquelle ont répondu 18 promoteurs. Le programme porte sur la réalisation d'environ 120 logements dont 10 en Bail Réel Solidaire et quelques locaux d'activités, répartis sur 4 plots.

Les logements seront construits selon les normes les plus exigeantes en termes d'énergie et d'environnement (au-delà de la RE2025 vers la RE2028). Le promoteur propose par ailleurs la création d'un réseau de chauffage et rafraîchissement par géothermie sur un site qui bénéficie d'un fort débit de nappe phréatique superficielle. Une partie du stationnement se fera dans la halle et la place de la voiture sera ainsi limitée dans l'espace public. Celui-ci sera végétalisé et ouvert notamment vers la Source. La définition précise de l'architecture fait encore l'objet d'échanges avec la Ville.

Il convient désormais de signer une promesse de vente de ces terrains en faveur du groupe PICHET d'ici la fin de l'année 2024. Celle-ci comprend l'estimatif des surfaces du projet tel que décrit ci-dessous.

La cession des terrains aurait lieu au prix de 330,00 € hors taxe par m² de SDP dans le secteur libre, 214 € hors taxe par m² de surface habitable faisant l'objet de baux réels solidaires et 120,00 € hors taxe par m² de SDP pour les activités, soit un montant estimatif de 2 396 100 € hors taxe pour une surface de 8 288 m² SDP.

La répartition indicative des surfaces à ce stade du projet est la suivante :

- Immeuble 1 : 1.975 m² SDP, 35 logements libres ;
- Immeuble 2 : 1.972 m² SDP, 35 logements libres ;
- Immeuble 3 : 1.511 m² SDP, 26 logements libres ;
- Immeuble 4 : 1.978 m² SDP, 35 logements dont 25 libres (1.273 m² SDP) et 10 BRS (705 m² SDP) ;
- Co-Living séniors : 652 m² SDP ;
- Activités : 200 m² SDP.

Par ailleurs, le volume restant de la Halle, où sera aménagée une partie de stationnement de l'opération, sera cédée pour 540.000,00 € hors taxe.

La promesse prévoit une majoration du prix de cession en fonction du prix de revente des logements par le promoteur. Cette promesse est conditionnée à l'obtention de permis purgés de tout recours et à une garantie financière d'achèvement (GFA) après 40 % de commercialisation.

Enfin la Ville se réserve la possibilité de réaliser des travaux de dépollution qui pourraient faire l'objet d'un complément de prix.

Une promesse de cession sera signée suivant acte à recevoir par Maître Vincent ROBILLARD, notaire à CAEN ou ses associés.

Ainsi,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2241-1 et suivants, relatifs aux compétences du conseil municipal en matière de gestion du patrimoine et de cession des biens immobiliers appartenant à la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal de Mondeville du 27 juin 2012 actant la création de la ZAC Valleuil ainsi que son cahier des charges de cession de terrain ;

Vu l'avis de Maître Vincent ROBILLARD, notaire à CAEN sur le projet de promesse de vente ;

Après consultation de la commission Urbanisme et Transition Ecologique du mardi 10 décembre 2024 ;

Le Conseil municipal de MONDEVILLE décide

- **D'AUTORISER** Madame la Maire ou son représentant à signer une promesse unilatérale de vente au profit du la société PICHET ;
- **DE DONNER A CET EFFET TOUT POUVOIR** avec faculté de délégation, à Madame la Maire ou son représentant, pour régulariser tout avant-contrat, tout avenant, puis tout acte d'acquisition et de vente des parcelles ci-avant désignées, et tout document se rapportant à ce dossier.

	POUR	CONTRE	ABST.	NE PREND PAS PART AU VOTE
VOTE	27	0	0	0

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

La Maire,
Hélène BURGAT

Le secrétaire de séance,
Kévin LEBRET