



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

07/03/2025

AFFICHEE LE :

07/03/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRÉSENTS : 23

VOTANTS : 27

DATE D’AFFICHAGE DES DÉLIBÉRATIONS

24 mars 2025

L’an deux mil vingt cinq, le 19 mars, à 20h00

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, Guillaume LEDEBT, Kévin LEBRET, Véronique VASTEL, Nicolas BOHERE, Corine RAYMONDE, Christian LOUIS

ABSENTES : Laurence FILOCHE-GARNIER, Chantal HENRY

PROCURATIONS : Fabienne KACZMAREK À Hélène BURGAT, Laetitia POTTIER-DESHAYES À Corine RAYMONDE, Joël JEANNE À Nicolas BOHERE, Sylvain GIRODON À Mickaël MARIE,

Monsieur Kévin LEBRET a été désigné 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-2025-175

RAPPORTEE PAR : Monsieur Serge RICCI

Le conseil municipal du 15 décembre 2024 a validé par la délibération n°2024-130 la cession de terrains situés dans la ZAC Valleuil au profit du groupe PICHET pour la construction de logements et de locaux d'activités.

Or, le groupe PICHET souhaite faire évoluer les modalités de paiement de cette vente compte-tenu de la situation actuelle du marché immobilier. Ainsi, il propose que le paiement du prix de la vente soit fractionné. Ainsi, si la vente définitive aurait bien lieu une fois la garantie financière d'achèvement (GFA) obtenue sur une première phase, le versement serait échelonné. Un premier paiement s'effectuera à la signature de l'acte de vente et le second à l'obtention de la GFA sur la seconde phase et, dans tous les cas, dans un délai maximum de 2 ans après la signature de l'acte de vente. La ville sollicitera par ailleurs auprès du promoteur une garantie bancaire de paiement.

Il est ainsi proposé de reprendre une délibération intégrant ces éléments. Enfin, il manquait dans la précédente délibération le visa de l'avis des Domaines sur le prix de vente.

Ainsi, pour rappel, la Ville a fait l'acquisition de l'ancien terrain des armées situé rue de Valleuil et rue Emile Zola le 14 décembre 2009 afin de 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, et le long de la halle.

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 (BRS) répartis sur 4 plots, et des locaux d'activités.

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 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. La place de la voiture sera ainsi limitée dans l'espace public. Celui-ci sera végétalisé et ouvert notamment vers la Source du Biez. La définition précise de l'architecture fait encore l'objet d'échanges avec la Ville.

Il est ainsi proposé de signer une promesse unilatérale de vente de ces terrains en faveur du groupe PICHET. Celle-ci comprend l'estimatif des surfaces du projet tel que décrit ci-dessous, les engagements des parties, notamment sur les travaux liés à la dépollution des sols. La promesse porte sur une partie nord en terrain à bâtir (parcelle CA 299), un volume de la halle (parcelle CA 295), la partie basse de la halle (parcelles CA 297) et un terrain contigu (parcelle CA 296). Aucun de ces terrains n'est à ce jour dans le domaine public et ne nécessite de déclassement.

La cession des terrains aura 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 (BRS) 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.

Consulté, le service des domaines a rendu son avis le 10 mars 2025. Leur estimation est inférieure aux prix de vente par destination sauf pour les locaux d'activité pour lequel ils indiquent un montant de 160 € m² tandis que la ville les vend à 120 € m². Cette différence s'explique par le choix fait au travers de la consultation de favoriser l'installation d'activité dans la ZAC Valleuil qui en est dépourvu. Toutefois, à l'échelle de toute l'opération, la vente se fera à un prix plus élevé qu'estimé par le service des domaines du fait de la consultation menée en 2024. Ce prix est accepté dans un souci de bonne gestion des finances communales.

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

- Immeuble 1 : 1.975 m² SDP, 35 logements ;
- Immeuble 2 : 1.972 m² SDP, 35 logements ;

- Immeuble 3 : 1.511 m² SDP, 26 logements ;
- Immeuble 4 : 1.978 m² SDP, 35 logements ;
- Co-Living seniors : 652 m² SDP ;
- Activités : 200 m² SDP.

10 logements en BRS représentant 705 m² SDP seront répartis dans les immeubles.

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 GFA.

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

La 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 les avis des services des Domaines en date du 10 mars 2025 ;

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 écologique du 4 mars 2025 ;

Le Conseil municipal de MONDEVILLE décide

- **D'APPROUVER** la vente des terrains et biens tels que mentionnés dans la présente délibération au groupe PICHET dans les conditions décrites ci-dessus ;
- **D'AUTORISER** Madame La Maire ou son représentant à signer la promesse unilatérale de vente.

	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