

Délibération n° 2019-03-16

 Extrait du registre des délibérations
 du conseil communautaire du 20 juin 2019

Objet

 Autorisation de
 procéder à la cession
 d'une partie du site
 des Pradets à l'OPHIS
 et à la SAS VINCA en
 vue de la réalisation
 du projet
 urbanistique

Rapporteur

CHASSANY Georges

Date de convocation

13 juin 2019

**Date d'affichage du
compte rendu**

28 juin 2019

**Nombre de
conseillers**

 En exercice : 125
 Présents : 81
 Votants : 89
 Pour : 88
 Contre : 0
 Abstentions : 1

L'an deux mille dix-neuf, le 20 juin à 18h00, le conseil communautaire de l'AGGLO PAYS D'ISSOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle de spectacle Animatis de la commune d'Issoire sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président.

Présents avec voix délibérante :

ALETON Danielle	ALLART Sébastien	ARCHIMBAUD Guy
	BACQUET Jean-Paul	
BARDY André	BARRAUD Bertrand	BARRÉ Annick
	BASTIEN Gérard	BAYSSAT Marie
	BERIOT Didier	
BERTHELOT Pascal	BESSEYRE Fabien	
BLANJARD Michel		BOURG François
BOURGNE Françoise		BRONNER Ulrick
BRUN Pascale		CHALLET Vincent
CHANAL Jean-Paul		CHANY Georgette
CHASSANG Jean-Pierre	CHASSANY Georges	CHAZALON Robert
		COLLET Jean-Pierre
THEVENET Émilie (S)	CORRE Jean-Marie	
COSTE Yves	COSTON David	COSTON Marie
CREGUT François		DABERT Jean-Claude
	DENAIVES Catherine	
DESGEORGES André	DESVIGNES Jean	
	DUBOST Philippe	DYNDAS Eric
EMIREN Bernard (S)	ESPEIL Michel	FANJUL José
MAISONNEUVE Alain (S)	FRAISSE Pierre-Luc	FARGEIX Jeanine (S)
GAUDRIAULT Damien		
		GRÉGOIRE Nathalie
		GUILLAUME Julien
		IGONIN Bernard
JAFFEUX Sébastien	JAMON Marc	MAGAUD Hervé (S)
	LOUBINOX Nathalie (S)	LAGARDE Maguy
LAMOUREUX Jean-François	LANCRENON Maria	LE GAL Claude
LEGENDRE Denis		
	LIVET Bertrand	MAHOUDEAUX Gaëlle
MARAIS René	MARTINANT Pierre	
MASSEBOEUF Claude		
NUÑEZ Aurélia	OLIVIER Christian	
PELISSIER Patrick	PELOU Michel	PEREIRA-MAURIAT Christine
PERRON Jean-Yves		
POULOSSIER Marie-Laure	PRADIER Laurent	RAVEL Pierre
RKINA Mohamed		ROCHETTE Christophe
		ROUSSEL Chantal
ROUX Bernard		SAUVANT Jean-Pierre
SAUX Marie-Pierre	THEVIER Gérard	TINET Georges
	TOULOUZE Michel	VARISCHETTI Martine
VEISSIERE Bernard	PINTE Emmanuel (S)	

Absents ayant donné pouvoir (9) : CORREIA Emmanuel à BACQUET Jean-Paul, DUBESSY Florence à VARISCHETTI Martine, GUEUGNOT Jean-Pierre à RAVEL Pierre, LENEGRE Jean-Louis à PELISSIER Patrick, LETELLIER Josiane à SAUVANT Jean-Pierre, PAILLONCY Brigitte à BARRÉ Annick, PÉTHEIL Sandra à BLANJARD Michel, POMEL Michel à DYNDAS Éric, SALVINI Luc à ALETON Danielle.

Absents représentés (7) : CONTOUX Michel, ESBELIN Nicole, FRADIN Guy, GARNAVAULT Philippe, JOLIVET Sylvie, LABUSSIÈRE Jean-Marc, ZANIN Nathalie.

Absents (35) : ASTIER Raymond, BARBET Laurent, BARTHOMEUF Serge, BERENBAUM Émeric, BERNARD Jean-Paul, BESSON Jean-Louis, BONNAFOUX Daniel, BOYER Élie, BRUNETTI Graziella, CHANIMBAUD Lionel, CHEYNOUX Gérard, CODRON Maryse, CROZE Yves-Serge, DE MULDER Jean-Pierre, DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette, DRUELLE Jean-Claude, GAUTHIER Isabelle, GIMEL Edwige, GOUEZEC Jean-François, GOYON Guy, GREGORIS Cécile, HERBST Nadine, HERCEGFI Serge, KAROUTZOS Christian, LEROY Véronique, MARUCA Vincent, MEALLET Roger-Jean, MONIET-FIEVET Jean-Marc, MOREL Jacques, NICOLLET Michel, NÔ Lucien, ROCHE Roger, RODDIER Gilles, ROUBERTOU Didier, TIXIER Luc.

Secrétaire de séance : ROUSSEL Chantal.

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2122-21, L. 2241-1, L. 1311-9 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques avis des Domaines ci-annexé ;

VU le code général des impôts ;

VU la délibération n° 2018-06-06 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2018 relative à l'acquisition à l'EPF-Smaf du site « Les Pradets » ;

VU l'appel à projet en date du 14 décembre 2018 ;

VU l'analyse des offres déposées en réponse à l'appel à projet au 18 janvier 2019 ;

VU les projets de promesses synallagmatiques de vente (SAS VINCA et OPHIS 63) ci-annexées ;

VU l'avis des Domaines du 06 juin 2019 ;

CONSIDÉRANT que le domaine des Pradets est concerné par le projet d'urbanisme suivant :

- la maison de service tête de réseau de l'Agglo Pays d'Issoire en cours de construction, située à l'est du domaine,
- la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section AS numéro 307 pour la réalisation d'un projet d'habitat individuel et collectif sur une emprise d'environ 4 200 m²,
- l'appel à projets lancé par l'Agglo Pays d'Issoire en décembre 2018 pour la vente d'un ensemble immobilier d'environ 28 000 m² sur le domaine des Pradets – partie ouest ;

CONSIDÉRANT qu'afin de concrétiser le projet d'urbanisme de ce site, l'Agglo Pays d'Issoire a choisi de lancer un appel à projets pour la vente d'un ensemble immobilier sur le domaine des Pradets en vue de la cession d'une emprise foncière de l'ordre de 28 000 m² pour la réalisation d'un ensemble immobilier ;

CONSIDÉRANT que le prix au m² sur l'emprise foncière est fixé à 65,00 € HT le m² (+/-10 %), conformément à l'estimation du service des Domaines ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de l'appel à projets, les candidats ont déposé une proposition d'aménagement

prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- l'intégration du château dans le programme,
- la préservation du cadre paysager du domaine des Pradets,
- les enjeux environnementaux et de développement durable,
- le respect des règles d'urbanisme de la zone ;

CONSIDÉRANT que les éléments à définir par les candidats dans le cadre de la remise du projet d'aménagement étaient les suivants :

- la nature des constructions et des aménagements envisagés,
- le planning prévisionnel de réalisation,
- le montant global des investissements prévus ainsi que le plan financier prévisionnel,
- l'identité de l'opérateur,
- les éléments relatifs à la capacité financière et technique,
- le schéma d'orientation ;

CONSIDÉRANT que 4 offres d'aménagement ont été déposées par les sociétés FPH, SCI NETYA, Auvergne Habitat et la SAS VINCA en groupement avec l'OPHIS du Puy-de-Dôme, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- F.P.H. :
 - o proposition d'aménagement : réalisation de 14 logements collectifs et 11 logements individuels ;
 - o proposition financière : 38,21 € HT / m² ;
- SCI NETYA :
 - o proposition d'aménagement : démolition de 2 maisons existantes, réhabilitation de 3 maisons existantes et du château, création en plusieurs tranches d'un lotissement comprenant 28 maisons neuves ;
 - o proposition financière : 55,83 € HT / m² ;
- Auvergne Habitat :
 - o proposition d'aménagement : démolition des maisons existantes, création de 100 logements individuels et collectifs, réhabilitation du château en résidence sénior ;
 - o proposition financière : 36,20 € HT / m² ;
- SAS VINCA & OPHIS du Puy-de-Dôme :
 - o proposition d'aménagement : création de 65 logements, conservation des maisons existantes, 26 lots à bâtir maximum et construction de 30 lodges sénior, destination du château en résidence de standing ou hôtel/restaurant ;
 - o proposition financière : 65,00 HT / m².

CONSIDÉRANT que la communauté d'agglomération a apprécié les propositions d'aménagement au regard des éléments de programme, de la qualité architecturale et de l'insertion urbaine du projet, ainsi qu'au regard du prix proposé et des garanties financières de l'acquéreur ;

CONSIDÉRANT qu'après analyse des propositions d'aménagement, il est proposé de retenir le dossier remis par la SAS VINCA et l'OPHIS du Puy-de-Dôme, seule offre complète et répondant aux orientations du cahier des charges tant en termes d'aménagement que de proposition financière ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue du choix de la proposition d'aménagement retenue, il convient de réaliser les démarches préalables à la vente de l'emprise foncière nécessaires à la réalisation du projet, et qu'à ce titre il est proposé de conclure deux promesses synallagmatiques de vente ;

CONSIDÉRANT que la première promesse de vente porte sur l'emprise foncière nécessaire à l'OPHIS du Puy-de-

Dôme pour la construction de 30 lodges sénior, dont les principales caractéristiques sont définies ci-dessous :

- La cession d'un ténement foncier de 3 090 m² environ, comprenant :
 - o Une partie de la parcelle cadastrée AS 297 pour une superficie de 199 m² ;
 - o Une partie de la parcelle cadastrée AS 299 pour une superficie de 498 m² ;
 - o Une partie de la parcelle cadastrée AS 300 pour une superficie de 826 m² ;
 - o Une partie de la parcelle cadastrée AS 301 pour une superficie de 1 566 m² ;
- Le prix de cession est fixé à 65,00 € HT le m², soit un total de 200 850,00 € HT ; la cession de terrains nus à bâtir consentie aux organismes d'habitation à loyers modérés étant assujettie à la TVA au taux de 5,5 %, s'applique une TVA de 11 046,75 €, soit un montant total de 211 896,75 € TTC ;
- La contenance, le prix définitif et la nouvelle désignation cadastrale dudit terrain seront arrêtés après réalisation par le géomètre du document d'arpentage définitif ;

CONSIDÉRANT que la première promesse de vente porte sur l'emprise foncière nécessaire à la société VINCA pour la réalisation de 26 lots à bâtir maximum et la conservation du bâti existant conformément aux engagements découlant de l'appel à projets et dans les conditions figurant dans le cahier des charges annexé, précision faite que les destinations potentielles du château sont une résidence de standing, un hôtel/restaurant, ou des bureaux à destination d'activités tertiaires et libérales ; et que les principales caractéristiques de la cession sont définies ci-dessous :

- La cession d'un ténement foncier de 25 428 m² environ, comprenant :
 - o une partie de la parcelle cadastrée AS 297 pour une superficie de 1 325 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 298 pour une superficie de 180 m² ;
 - o une partie de la parcelle cadastrée AS 299 pour une superficie de 900 m² ;
 - o une partie de la parcelle cadastrée AS 300 pour une superficie de 1 865 m² ;
 - o une partie de la parcelle cadastrée AS 301 pour une superficie de 9 072 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 302 pour une superficie de 999 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 303 pour une superficie de 1 400 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 304 pour une superficie de 517 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 305 pour une superficie de 1 183 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 306 pour une superficie de 1 979 m² ;
 - o une partie de la parcelle cadastrée AS 307 pour une superficie de 1 805 m² ;
 - o une partie de la parcelle cadastrée AS 388 pour une superficie de 447 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 389 pour une superficie de 1 390 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 390 pour une superficie de 942 m² ;
 - o une partie de la parcelle cadastrée AS 391 pour une superficie de 1 001 m² ;
 - o la parcelle cadastrée AS 392 pour une superficie de 369 m² ;
 - o la partie de la parcelle cadastrée AS 393 pour une superficie de 38 m² ;
 - o la partie de la parcelle cadastrée AS 394 pour une superficie de 16 m² ;
- Le prix de cession est fixé à 65,00 € HT le m², soit un total de 1 652 820,00 € HT ; la cession étant assujettie à la TVA au taux de 20 %, s'applique une TVA de 330 564,00 €, soit un montant total de 1 983 384,00 € TTC ;
- En ce qui concerne l'application de la TVA, il est précisé que la cession de l'ensemble de ces terrains nus à bâtir et terrains bâtis est assujettie à la TVA et la répartition de la TVA, selon qu'il s'agit de la cession de terrains bâtis et la cession de terrains nus à bâtir, est la suivante :
 - o terrains nus à bâtir : ensemble des parcelles et parties de parcelles AS 297-299-301-304-305 et 391, d'une contenance de 13 998 m²,
 - o terrains bâtis : ensemble des parcelles et parties de parcelles AS 298-300-302-303-306-307-388-389-390-392-393-394, d'une contenance de 11 430 m² ;
- La contenance, le prix définitif et la nouvelle désignation cadastrale dudit terrain seront arrêtés après réalisation par le géomètre du document d'arpentage définitif ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des conditions des cessions est défini dans les projets de promesses synallagmatiques de vente et leur annexe ;

Les membres du conseil communautaire, ouï l'exposé de Monsieur le Rapporteur et après en avoir délibéré, décident à l'unanimité (VEISSIERE Bernard ne prenant pas part au vote) et 1 abstention (LEGENDRE Denis) :

- d'approuver l'attribution de l'appel à projets pour la vente d'un ensemble immobilier sur le domaine des Pradets à la SAS VINCA et à l'OPHIS du Puy-de-Dôme, aux conditions ci-dessus exposées ;
- de valider la cession d'une partie des parcelles non bâties cadastrées section AS numéro 297, section AS numéro 299, section AS numéro 300, section AS numéro 301, constituant le tènement foncier du projet de division cadastrale, d'une surface d'environ 3 090 m² à l'OPHIS du Puy-de-Dôme aux conditions ci-dessus visées, pour un montant de 200 850,00 € HT environ, soit 211 896,75 € TTC dont un montant de TVA de 11 046,75 €, précision faite que la contenance, le prix définitif et la nouvelle désignation cadastrale dudit terrain seront arrêtés après réalisation par le géomètre du document modificatif du parcellaire cadastral ;
- de valider le projet de promesse synallagmatique de vente de l'OPHIS du Puy-de-Dôme ci-joint et d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite promesse avec l'OPHIS du Puy-de-Dôme, ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant après accord de l'Agglo Pays d'Issoire ;
- de valider la cession des parcelles non bâties et bâties cadastrées section AS numéro 298, section AS numéro 303, section AS numéro 304, section AS numéro 389 et AS numéro 390 et partie des parcelles cadastrées section AS numéro 297, AS numéro 299, AS numéro 300, AS numéro 301, AS numéro 302, AS numéro 305, AS numéro 306, AS numéro 307, AS numéro 388, AS numéro 391, AS numéro 392, AS numéro 393 et AS numéro 394 constituant le tènement foncier du projet de division cadastrale, d'une surface d'environ 28 798,54 m², dont 13 998 m² de terrains nus à bâtir et 11 430 m² de terrains bâtis, à la SAS VINCA aux conditions ci-dessus visées, pour un montant de 1 652 820,00 € environ HT, soit 1 983 384,00 € TTC dont un montant de TVA de 330 564,00 €, précision faite que la contenance, le prix définitif et la nouvelle désignation cadastrale dudit terrain seront arrêtés après réalisation par le géomètre du document modificatif du parcellaire cadastral ;
- de valider le projet de promesse synallagmatique de vente de la SAS VINCA ci-joint et d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite promesse avec la SAS VINCA, ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant après accord de l'Agglo Pays d'Issoire ;
- de désigner Maîtres CHEVALIER-BRION-BOUGON, notaires à ISSOIRE, pour rédiger les actes étant entendu que tous les frais, droits, taxes et honoraires restent à la charge de l'acquéreur ;
- d'autoriser Monsieur le Président à effectuer toutes les démarches nécessaires pour réaliser les cessions définitives et à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,

Jean-Paul BACQUET



Publié et certifié exécutoire
Issoire, le 11/07/2019

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 11/07/2019