



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 24 septembre 2019
19 heures 00

GF/AS

N° 002453

Administration
Générale - Cession
des parcelles
cadastrées section AT
n° 323 et AT n° 324
(Anciennes Usines
RAMBAUD)

Affiché le :

Le mardi 24 septembre 2019 à 19 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le mercredi 18 septembre 2019, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence de **Dominique SANTONI**, Maire.

ETAIENT PRÉSENTS : Mme Dominique SANTONI (Maire d'Apt), M. Jean AILLAUD (1er Adjoint), M. André LECOURT (3e Adjoint), Mme Emilie SIAS (4e Adjointe), Mme Véronique ARNAUD-DELOY (6e Adjointe), Mme Marcia ESPINOSA (8e Adjointe), M. Yannick BONNET (9e Adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (Conseillère Municipale), M. Frédéric SACCO (Conseiller Municipal), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseillère Municipale), M. Jean-Louis DE LONGEAUX (Conseiller Municipal), Mme Gaëlle LETTERON (Conseillère Municipale), Mme Laurence GREGOIRE (Conseillère Municipale), M. Jean-Claude ALLAMANDI (Conseiller Municipal), M. Jean-Louis CULO (Conseiller Municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller Municipal), Mme Fatima ARABI (Conseillère Municipale), M. Denis DEPAULE (Conseiller Municipal), M. Christophe CARMINATI (Conseiller Municipal), Mme Solange BECERRA (Conseillère Municipale), M. Christophe CASTANO (Conseiller Municipal), Mme Sophie LUC (Conseillère Municipale)

ONT DONNÉ PROCURATION : Mme Isabelle VICO (2e Adjointe) donne pouvoir à Mme Gaëlle LETTERON (Conseillère Municipale), M. Cédric MAROS (5e Adjoint) donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI (Maire d'Apt), M. Patrick ESPITALIER (7e Adjoint) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er Adjoint), M. Sébastien CHABAUD (Conseiller Municipal) donne pouvoir à Mme Isabelle TAILLIER (Conseillère Municipale), M. Laurent GUICHARD (Conseiller Municipal) donne pouvoir à Mme Marcia ESPINOSA (8e Adjointe), Mme Marie-Christine KADLER (Conseillère Municipale) donne pouvoir à M. Christophe CASTANO (Conseiller Municipal)

ABSENTS EXCUSÉS:

ABSENTS : Mme Amel EL BOUYOUSFI (Conseillère Municipale), M. Henri GIORGETTI (Conseiller Municipal), Mme Isabelle PITON (Conseillère Municipale)

La séance est ouverte, M. Yannick BONNET est nommé Secrétaire.

VOTES POUR : 28

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTION(S) : 0

Il est rappelé au conseil que la collectivité est propriétaire de l'ancienne Usine RAMBAUD, située au centre ville entre la Rue Jardin de l'Évêché et l'Avenue Eugène BAUDOIN (Route de BUOUX) cadastrée section AT n° 237, AT n° 323 et AT n° 324.

Le bâtiment, plusieurs fois remanié, comporte le long de la rue de l'Évêché, trois bâtiments R+1, R+2 et R+3, autrefois destinés à l'habitation. Ils ont été en partie transformés en locaux industriels, avec cour ouverte. La partie restante de l'usine de forme étroite et allongée est composée principalement de deux niveaux de planchers actuellement utilisés en parking.

Plusieurs projets d'aménagements ont par la suite été envisagés sans avoir pu aboutir :

- Le 27 novembre 2000, le conseil municipal a délibéré dans le cadre de la contractualisation 2000-2002 avec le Département de Vaucluse pour approuver l'extension des bureaux de la Mairie dans les bâtiments de l'ancienne Usine RAMBAUD.
- Le 30 novembre 2005 le conseil municipal a approuvé une convention d'aménagement avec la société CITADIS pour la restructuration de l'ancienne Usine RAMBAUD et le réaménagement la Place Gabriel Péri.
- Entre 2009 et 2010, des négociations ont été initiés avec l'entreprise NOVAPARK pour envisager l'aménagement de l'immeuble en stationnement.

- Le 16 juillet 2012, l'architecte Frédéric NICOLAS a établi une étude de faisabilité portant sur un objet similaire.

Par délibération du 27 mars 2018, la Commune d'Apt a confié la réalisation de la concession d'aménagement pour la restructuration du Centre Ville d'Apt à la SPL Territoire Vaucluse dans le cadre d'une Concession d'Aménagement.

Par délibération du 23 juillet 2019, le conseil municipal a approuvé le premier compte rendu annuel présenté par la SPL Territoires de Vaucluse qui évoque à son tour l'aménagement de l'ancienne Usine RAMBAUD comme suit :

La ville d'APT a souhaité compléter l'offre de stationnements en réaménageant le troisième étage du parking Rambaud.

Le maître d'œuvre désigné est le cabinet d'architecture Apaches à APT (Frédéric NICOLAS) accompagné du bureau d'études techniques Ingénierie 84.

Les études techniques ont été menées sur la base d'un programme qui prévoyait d'enlever la toiture du bâti. L'architecte des bâtiments de France a souhaité que l'on puisse conserver la structure des piliers afin de reconstituer à terme la toiture.

Il est souligné que la démarche mise en œuvre s'apparente à celle initiée précédemment le 30 novembre 2005 et consistant à réaliser conjointement l'aménagement de la Place Gabriel Péri et l'aménagement de l'ancienne Usine Rambaud. Cette opération d'ensemble a fait l'objet de demandes de subventions auprès des services de l'État et de la Région.

Le conseil est informé que par arrêté préfectoral du 18 juillet 2019, une aide financière a été accordée au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) pour un montant de 536 177,33 € soit 30,46% du montant de la dépense subventionnable établie à hauteur de 1 760 267,00 €HT (Aménagement de la Place Gabriel Péri + Réaménagement du 3^{ème} étage du parking Rambaud).

La Région dans le cadre de la DETR a accordé une subvention de 540 000.00€ versée directement à la SPL 84.

Le conseil est informé que le 22 juillet 2019, la SPL Territoires de Vaucluse a attribué le marché relatif au réaménagement du 3^{ème} étage du parking Rambaud pour un montant de 289 461,06 €HT – Cf. Avis d'attribution n°19-115350 publié au BOAMP le 24 juillet 2019.

Au-delà de ce réaménagement se pose la question du devenir de l'ensemble immobilier.

Le bâtiment présente potentiellement à l'heure actuelle une relative dangerosité comme tenu de sa vétusté et en l'absence d'aménagement structurant. Les Services Techniques interviennent régulièrement pour assurer au mieux l'étanchéité et la sécurité du bâtiment. Parallèlement l'ABF consultée, nous indique que le bâtiment ne pouvait être détruit.

Le conseil municipal est informé que par courrier en date du 2 août 2019, un porteur de projet s'est manifesté pour confirmer sa « proposition d'acquisition du volume donnant sur la rue du Jardin de l'Évêché de l'immeuble dit « usine Rambaud » hors les deux niveaux de parking et l'accès à ce parking par la rue du Jardin de l'Évêché (parcelles AT 323 et 324 pour une emprise totale de 1.478 m², volume à parfaire avec le géomètre) pour la somme de 80.000 € »

Il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer.

Vu l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu l'article L 3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Vu la délibération n° 151 du 29 juin 1992 par laquelle la Commune d'Apt a acquis la parcelle cadastrée section AT n° 323 provenant de la division de la parcelle cadastrée section AT n° 186.

Vu la délibération n° 137 du 20 août 2002 par laquelle la Commune d'Apt a acquis les parcelles cadastrées section AT n° 237 et AT n° 324.

Vu la délibération n° 420 du 19 février 2007 approuvant la cession des servitudes grevant l'immeuble cadastré section AT n° 323 au profit des immeubles cadastrés section AT n° 181 et AT n° 185.

Vu l'avis du domaine en date du 3 septembre 2019 estimant la valeur vénale du bien à 257 780,00 €(parcelle AT n° 237 incluse).

Vu l'avis favorable de la Commission Finances – Travaux – Urbanisme le 12 septembre 2019.

Considérant les contraintes inhérentes aux biens et notamment :

- Présence d'amiante.
- Présence probables d'insectes xylophages.
- Risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.
- Présence d'une ancienne chaufferie assortie d'une cuve à fuel.
- Haut du bâtiment très vétuste.
- Effondrement de la couverture originelle remplacée par de simples plaques de tôles.
- Absence totale d'huisseries extérieures.
- Servitudes grevant le bien.
- Probables contraintes architecturales préconisées par l'ABF.

Considérant l'intérêt pour la commune de réaliser l'aménagement de la partie haute du bâtiment tout en évitant de conserver des bâtiments vétustes et dégradés dont les projets d'aménagement successifs depuis 1992 n'ont pas pu aboutir.

Considérant l'opportunité – après découpage volumique – de céder les bâtiments à un porteur de projet privé susceptible de générer des activités permettant de dynamiser le centre-ville en compléments de la rénovation de la Place Gabriel Péri

Considérant que le prix proposé par l'acquéreur de 80 000 € au vu des contraintes énoncées ci-dessus, demeure raisonnable et constitue une opportunité.

Considérant qu'afin de concrétiser la vente, il est nécessaire par la présente de donner mandat à Madame le Maire aux fins d'établir l'acte authentique correspondant devant notaire,

LE CONSEIL MUNICIPAL À L'UNANIMITÉ

Approuve le principe de la vente auprès de la Société par actions simplifiée à associé unique (SASU) APT DEVELOPPEMENT, domiciliée au 1185 du Chemin de Rabiac Estagnol à ANTIBES (06600), SIREN n° 851 160 887, représentée par son Président Monsieur Fabrice JOURNEL, les parcelles cadastrées section AT n° 323 et AT n° 324 pour la somme de 80 000 €

Précise que la cession porte sur une emprise totale estimée approximativement à 1.478 m².

Précise toutefois que la collectivité demeurera propriétaire d'une partie du bâtiment cadastré section AT n° 324 correspondant notamment au rez de chaussée par des parkings destinés à ses besoins propres et à son troisième étage, dès lors que sa vocation est d'être aménagée en stationnement public.

Précise que le parking et les moyens d'accès à ces parkings seront préservés dans un découpage volumique à intervenir.

Précise que pour la réalisation de la vente, la SASU APT DEVELOPPEMENT pourra se substituer toute société de son choix qui restera garante des engagements pris.

Dit que l'imbrication future de propriétés privées et publiques impose l'établissement d'un État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) par un géomètre dont les frais seront pris en charge par le vendeur.

Précise que la vente objet de la présente délibération est soumise aux conditions suspensives ci-après définies :

1. Bâtiments vidés de toute occupation.
2. Obtention d'un permis de construire pour aménagement d'au moins 25 appartements d'habitation accessibles aux séniors, purgé de tout recours.
3. Création d'un EDDV.
4. Obtention d'un état des hypothèques et des créances garanties par la loi d'un montant inférieur au prix de la vente.
5. Purge de tout droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales et de tout droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.
6. Établissement d'un diagnostic amiante avant travaux ne mettant pas en évidence le besoin de travaux de désamiantage trop important.

Mande Madame le Maire en vue de négocier et conclure et signer tout document en application de la présente aux fins de préparer la conclusion de l'acte authentique nécessaire à la concrétisation de la vente.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE
Dominique SANTONI