VILLE D'APT

(V A U C L U S E)

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MARDI 4 DECEMBRE 2012 18 HEURES 30

-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

DL/MG

N° 001446

Réalisation d'un compromis de vente des parcelles cadastrées AX n° 86 et AX n° 90 dénommées "ancienne caserne des pompiers " à l'office public HLM Mistral Habitat.

Affiché le :

ABSTENTION :

Jean-Louis de Longeaux
Christian Panot
André Lecourt
Elise Isnard
Patrick Espitalier
Corinne Paiocchi

Le mardi 4 décembre 2012 à 18 heures 30 le Conseil Municipal s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence d'**Olivier CUREL**, Maire.

ETAIENT PRESENTS : M. Olivier CUREL (Maire d'Apt), Mme Marie RAMBAUD (Maire Adjoint), M. Pierre BOYER (2ème Adjoint), Mme Marie-Christine KADLER (3éme Adjoint), M. Jean-Marc DESSAUD (4ème Adjoint), Mme Véronique GACH (5ème Adjoint), M. Jean-François DORE (6ème Adjoint), Mme Hélène MARTINEZ (7ème Adjoint), M. Christophe CARMINATI (8ème Adjoint), M. Bruno BOUSCARLE (9ème Adjoint), Mme Jacqueline BAROT (Conseillère Municipale), Mme Isabelle PITON (Conseillère Municipale), Mme Solange BECERRA (Conseillère Municipale), Mme Leïla BECHICHE (Conseillère Municipale), M. Dominique MARIANI-VAUX (Conseiller Municipal), M. Thierry CARRELET (Conseiller Municipal), Mme Aurore SALETTI (Conseillère Municipale), M. Jean-Pierre STOUVENEL (Conseiller Municipal), Mme Amina ELKHATTABI (Conseillère Municipale), M. Yves JAOUEN (Conseiller Municipal), M. Christian PANOT (Conseiller Municipal), M. Jean-Marie MARTIN (Conseiller Municipal), M. André LECOURT (Conseiller Municipal), Mme Elise ISNARD (Conseillère Municipale), M. Patrick ESPITALIER (Conseiller Municipal)

ONT DONNE PROCURATION : M. José VINCENTELLI (Conseiller Municipal) représenté par Mme Amina ELKHATTABI (Conseillère Municipale), Mme Caroline ALLENE (Conseillère Municipale) représentée par M. Bruno BOUSCARLE (9ème Adjoint), M. Etienne FOURQUET (Conseiller Municipal) représenté par Mme Marie-Christine KADLER (3éme Adjoint), Mme Françoise RIPOLL (Conseillère Municipale) représentée par M. Jean-Pierre STOUVENEL (Conseiller Municipal), Mme Katherine COUZINET (Conseillère Municipale) représentée par M. Christophe CARMINATI (8ème Adjoint), M. Jean-Louis de LONGEAUX (Conseiller Municipal) représenté par M. Christian PANOT (Conseiller Municipal), Mme Corinne PAIOCCHI (Conseillère Municipale) représentée par M. Patrick ESPITALIER (Conseiller Municipal)

ABSENTS : M. Pierre ELY (Conseiller Municipal)

La séance est ouverte, Mme Aurore SALETTI est nommée Secrétaire.

Il est rappelé au conseil que la délibération n° 1163 du 29 mars 2011 a approuvé le programme du projet de construction sur le site de l'ancienne caserne des pompiers située sur les parcelles AX n° 86 et AX n° 90.

Ce programme envisageait notamment le déplacement de la crèche le Nid dont les locaux sont vétustes et nécessiteraient des travaux importants de remise en état et d'adaptation aux besoins d'une crèche. La réalisation de cette crèche sur ce nouveau site a fait l'objet d'une large consultation avec la Caisse d'Allocations Familiales, la Protection Maternelle et Infantile et la Communauté de Communes du Pays d'Apt (CCPA).

Il est rappelé que par délibération DL/VC n° 1192 du 31 mai 2011, le conseil a ensuite décidé de confier à l'office public HLM Mistral Habitat la réalisation de cette opération et a donné mandat à Monsieur Le Maire pour préparer le programme définitif de l'opération et la convention de mandat entre l'office public HLM Mistral Habitat et la Commune.

Suite à la 25ème révision des statuts de la CCPA approuvée en juin 2011, la compétence « Petite Enfance » a été transférée à la CCPA. En conséquence, la réalisation du projet de la crèche est devenue du ressort de la CCPA.

Le conseil de la CCPA a approuvé le 31 octobre 2012 la constitution d'un groupement de commande avec l'office public HLM Mistral Habitat pour la réalisation de 33 logements locatifs sociaux et d'une crèche intercommunale. Cette délibération précise que le projet intercommunal de construction d'une crèche de 40 places a bénéficié d'un avis favorable d'attribution d'une subvention de 354 000 € par la CAF de Vaucluse dans le cadre du Plan Crèche Pluriannuel d'Investissement (PCPI). Elle a permis au président de la CCPA à signer la convention de groupement de commande faisant apparaître une crèche d'un montant d'environ 929 631.60 € HT.

Il est rappelé que cette opération s'intègre dans un programme d'ensemble comportant un projet municipal de construction de logements sociaux. La typologie prévue des 33 logements locatifs conventionnés est la suivante : 24 logements de type 2, 2 logements de type 3, 2 logements de type 4 et 2 logements de type 5. Cette typologie a été définie selon des besoins identifiés sur la commune d'Apt et a pour vocation principale d'offrir des logements de petite taille accessibles aux personnes âgées. Dans le cadre de ce projet d'ensemble, la CCPA souhaite également intégrer les services administratifs de la Petite Enfance qui représenteront environ 100 m² de bureaux.

Afin d'accélérer la réalisation du programme, la Commune d'Apt procédera à la démolition des bâtiments existants préalablement à la réalisation de la vente auprès de l'office public HLM Mistral Habitat. Afin de fixer les modalités de participation de la Commune d'Apt aux différentes étapes de ce projet, la réalisation du compromis de vente des parcelles cadastrées AX n°86 et AX n°90 devra établir rigoureusement les clauses suspensives relatives à la démolition, à la conception et réalisation du projet.

Les travaux de démolition sont prévus d'être réalisés par la commune durant 2013 et sont actuellement estimés à 145 000 € H.T. Le coût réel T.T.C. sera pris en charge par Mistral Habitat. Le paiement in fine sera au coût réel et aura lieu une fois que Mistral Habitat sera propriétaire du terrain. Le principe de cet accord sera précisé dans le compromis de vente.

Les modalités d'association de Mistral Habitat ont été définies comme les suivantes:
- Association de Mistral Habitat à toutes les étapes du projet, y compris à partir de l'élaboration du DCE, passation de marchés etc. ;
- Participation de Mistral Habitat au suivi et à la réception des travaux ;
- Prise en charge par Mistral Habitat à l'issue des travaux de démolition du terrain nu sans possibilité de recours contre la collectivité lié aux travaux de démolition.

Un protocole d'accord devra être passé entre la Commune d'Apt et Mistral Habitat à l'issue de l'appel d'offre pour la prise en charge du coût des travaux de démolition.

La signature d'une convention de groupement de commande entre la CCPA et Mistral Habitat va permettre la publication d'un marché de maîtrise d'œuvre pour la globalité de l'opération. En partenariat avec les deux maîtres d'ouvrage, la Commune d'Apt sera associée aux différentes étapes du projet. Les modalités d'association de la Commune d'Apt à la conception et à la réalisation du projet devront être définies selon les points suivants :

Phase 1 : Conception
- Participation au cahier des charges pour choisir le maître d'œuvre,
- Participation au choix du maître d'œuvre,
- Présentation et validation du dossier de permis de construire avant dépôt.

Phase 2 : Réalisation
- Présentation des résultats d'appels d'offre et présentation des plans de financement réactualisés si nécessaire,

- Possibilité de participer à toutes les réunions de chantier avec envoi systématique des comptes-rendus de ces réunions pour suivre l'évolution du projet.

Un protocole d'accord devra être passé entre les trois partenaires CCPA/Mistral Habitat/Ville d'Apt pour définir le rôle de chacun à chaque étape du projet.

Outre l'application des modalités de participation de Mistral Habitat à la démolition et des modalités d'association des trois partenaires à la conception et réalisation du projet, le compromis de vente des parcelles cadastrées AX n°86 et AX n°90 devra également comprendre les clauses suspensives suivantes :

- obtention du permis de construire pour le projet ;
- réalisation des purges des droits de préemption des tiers ;
- décision de financement de l'Etat ;
- accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la validation des demandes de prêts;
- obtention de la garantie d'emprunt auprès de la Commune ;
- obtention de la garantie d'emprunt auprès du Conseil Général ;
- réactualisation de la valeur vénale des parcelles.

Dans le dernier plan de financement présenté par Mistral Habitat le 14 novembre 2012, le coût global de ce projet d'ensemble est estimé à 5 068 302.83 € H.T. soit 5 526 630.55 € T.T.C. Le coût du projet des 33 logements sociaux a été estimé à 3 956 155.59 H.T soit 4 229 152.67 € T.T.C (TVA à 7% pour le projet de logements). La participation financière de la commune au déficit foncier de l'opération, actuellement estimée à 71 948 €, sera sollicitée par Mistral Habitat en fin d'opération.

Le montant supporté par la CCPA comportera la participation à la charge foncière correspondant à l'emprise de la crèche, et aux 100 m² de bureaux administratifs de la Petite Enfance.

Considérant qu'une convention de groupement de commande entre la CCPA et Mistral Habitat a été signée en novembre 2012, permettant la publication d'un marché de maîtrise d'œuvre pour le projet global ;

Considérant que la Commune d'Apt procédera à la démolition des bâtiments existants préalablement à la réalisation de la vente des parcelles AX n°86 et AX n°90 auprès de l'office public HLM Mistral Habitat ;

Considérant l'avis du domaine du 20 octobre 2012 dont la valeur vénale est estimée à 425 000 € pour la parcelle cadastrée AX n°90 et l'avis du domaine du 21 décembre 2010 dont la valeur vénale est estimée à 105 000 € pour la parcelle cadastrée AX n°86.

LE CONSEIL
A LA MAJORITE

Approuve le principe de la conclusion d'un compromis de vente des parcelles cadastrées AX n°86 et AX n°90 pour un montant de référence estimé à 530 000 € et assorti des clauses suspensives suivantes :

- obtention du permis de construire pour le projet ;
- réalisation des purges des droits de préemption des tiers ;
- décision de financement de l'Etat ;
- accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la validation des demandes de prêts;
- obtention de la garantie d'emprunt auprès de la Commune ;
- obtention de la garantie d'emprunt auprès du Conseil Général ;
- réactualisation de la valeur vénale des parcelles.

Approuve le principe de la participation financière de la commune au déficit foncier de l'opération, actuellement estimée à 71 948 €, qui sera sollicitée par Mistral Habitat en fin d'opération.

Dit que les frais liés à la réalisation du compromis de vente seront à la charge de la Commune d'Apt et de Mistral Habitat.

Observe que la dépense correspondante aux travaux de démolitions actuellement estimée à 145 000 € H.T, soit 173 420 € T.T.C, sera inscrite sur l'exercice budgétaire de 2013.

Dit que ces frais de démolition seront pris en charge par Mistral Habitat et que leur paiement sera effectué sur la base du coût réel de démolition. Ce coût sera intégré dans le prix du bien et sera identifié en tant que tel dans l'acte authentique restant à établir.

Autorise Monsieur le Maire à établir, conclure et signer tous documents nécessaires à la conclusion du compromis de vente entre la Commune d'Apt et Mistral Habitat.

Mande Monsieur le Maire à négocier le protocole d'accord entre la Commune d'Apt et Mistral Habitat à l'issue de l'appel d'offre pour la prise en charge du coût des travaux de démolition, ainsi que le protocole d'accord entre les trois partenaires CCPA/Mistral Habitat/Ville d'Apt pour définir le rôle de chacun à chaque étape du projet. Ces protocoles feront ultérieurement l'objet d'une présentation et d'un vote auprès du conseil municipal.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE
Olivier CUREL