

## RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 8 MARS 2011

### OBJET : PROMESSE DE VENTE AVEC LA SOCIETE COGEDIM RESIDENCE

Par délibération n°03/176 du 4 novembre 2003, le Conseil Municipal définissait les objectifs et les modalités de concertation pour la création de la ZAC « du Fort », la commune souhaitant alors réaliser un projet d'aménagement.

La Commune s'est donc portée acquéreur de plusieurs biens immobiliers dans ce secteur (lots dans l'immeuble du 73 boulevard de Strasbourg, 6 bis route de Stalingrad, 10 route de Stalingrad (SOCOFRUIT)), pour un montant de 1 490 000 euros.

Lors de la phase de concertation, les habitants du quartier ont fait part de leurs réticences quant à la création d'une Z.A.C. Aussi, le Conseil Municipal, par délibération n°04/215 du 13 décembre 2004, a décidé de ne pas créer la « ZAC du Fort », mais d'étudier la faisabilité d'une opération d'aménagement limitée aux terrains situés aux abords du futur centre de secours.

Par délibération n°06/142 du 3 octobre 2006, le Conseil Municipal a approuvé les termes d'une promesse de vente à passer avec la Société COGEDIM RESIDENCE et la Société Immobilière 3F afin de réaliser une résidence comprenant des logements aidés.

Cette opération, outre l'amélioration du cadre de vie des riverains, permettait à la Ville, dans le cadre de sa politique de mixité sociale par la mixité de l'habitat, d'être davantage en conformité avec la loi SRU, le plan local de l'habitat défini par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne et le contrat de mixité sociale.

Cette promesse prévoyait de revendre à la Société COGEDIM RESIDENCE les biens immobiliers achetés par la Commune dans ce secteur si les conditions suspensives de la promesse étaient réalisées.

Entre temps, la société COGEDIM RESIDENCE a acquis de la Commune le bien situé 71 bis boulevard de Strasbourg.

La promesse de vente liant la ville à la Société COGEDIM RESIDENCE est devenue caduque car le bénéficiaire n'a pas pu acquérir dans les délais impartis l'ensemble des biens faisant partie de l'assiette de l'opération.

Il a été décidé de poursuivre le travail sur cette opération qui représente toujours un intérêt communal. Toutefois, compte tenu d'une forte demande de logements destinés aux étudiants, il a été décidé de construire une résidence sociale pour étudiants comprenant au minimum 113 logements avec la Société Réside Etudes en lieu et place du projet de logements aidés.

Ainsi, il est proposé de repasser une promesse de vente avec la Société COGEDIM RESIDENCE dont le délai de réalisation est fixé au 31 juillet 2012 au plus tard.

Cet acte prévoit les conditions de la maîtrise de l'assiette foncière de l'opération ainsi que la nature de la construction.

La Société COGEDIM RESIDENCE devra acheter à la Commune les immeubles en pleine propriété situés 6, 6bis, 10 route de Stalingrad et 67 boulevard de Strasbourg et des lots de copropriétés situés 69 et 73 boulevard de Strasbourg pour un montant de 1 806 500€. L'estimation du prix des ces biens par le service des domaines est de 1 706 500€.

La Société COGEDIM RESIDENCE versera à la Commune 1 506 500€ en numéraire et 300 000€ en dation correspondant à un équipement public de 300m<sup>2</sup> à caractère social et deux places de parking.

La maîtrise de l'assiette foncière de l'opération nécessite l'acquisition de lots de copropriété situés 69 et 73 boulevard de Strasbourg, la Société COGEDIM RESIDENCE étant déjà propriétaire des 71 et 71bis boulevard de Strasbourg.

A cet effet, la Commune déposera un dossier d'enquête publique en Préfecture en vue d'obtenir une déclaration d'utilité publique sur cette opération et exproprier, le cas échéant, ces biens si les négociations en cours ne débouchaient pas.

En cas d'expropriation, la Société COGEDIM RESIDENCE rachètera à la Commune les biens expropriés au prix des domaines majoré des frais d'acquisition.

Ainsi, la Société COGEDIM RESIDENCE confirme son engagement à construire environ 8 500m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette répartie de la manière suivante :

- 7200m<sup>2</sup> de logements dont 4800m<sup>2</sup> destinés à l'accession à la propriété et 2400m<sup>2</sup> représentant 113 logements étudiants,
- 300m<sup>2</sup> d'équipement public,
- 830m<sup>2</sup> de commerces,
- 160m<sup>2</sup> de locaux d'activités correspondant au SIAF.

La Société COGEDIM RESIDENCE cédera en l'état futur d'achèvement à la Société Reside Etudes la partie des bâtiments destinés à la résidence sociale d'au moins 113 logements étudiants.

Il vous est proposé de signer la promesse de vente relative à cette opération.

Les membres du Conseil Municipal sont amenés à délibérer sur le projet.

**LE RAPPORTEUR**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

N°11/30

Promesse de vente  
avec la Société  
COGEDIM  
RESIDENCE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes publiques et notamment l'article L.3211-14,

Vu la délibération n°03/176 du 4 novembre 2003 relative à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) dans le secteur du Fort,

Vu la délibération n°04/215 du 13 décembre 2004 par laquelle le Conseil Municipal a décidé à l'issue de la phase de concertation de ne pas créer la Z.A.C. dans le secteur du Fort mais d'étudier la faisabilité d'une opération d'aménagement sur les terrains situés aux abords du centre de secours,

Vu la délibération n°06/142 du 3 octobre 2006 approuvant une promesse de vente entre la Commune, la Société COGEDIM RESIDENCE et la Société 3F visant à construire des logements sur ce secteur,

Vu les avis des domaines en date des 20, 21, 22 avril, 19 mai et 17 juin 2010 évaluant à 1 706 500€ les biens que la Commune souhaite vendre à la société COGEDIM RESIDENCE,

Vu l'avis des domaines en date du 25 février 2011 évaluant à 825 000 € le local brut de béton et à 24 000 € les deux places de parking donnés en dation par la Société COGEDIM,

Considérant que la promesse de vente signée en 2006 est devenue caduque, faute d'avoir pu acheter l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération,

Considérant que la Société COGEDIM RESIDENCE souhaite toujours réaliser cette opération,

Considérant que cette opération présente l'avantage pour la Commune de créer une résidence sociale comprenant au minimum 113 logements pour étudiants et de répondre ainsi aux obligations de la loi SRU,

Considérant qu'il est prévu qu'un équipement public de 300m<sup>2</sup> soit construit,

Considérant l'intérêt de la Commune, pour la réalisation de cette opération de conclure avec la Société COGEDIM RESIDENCE une promesse de vente sur les biens immobiliers détenus par la Commune dans ce secteur ainsi que ceux qu'elle pourrait acheter au moyen d'une expropriation,

Considérant que la Société COGEDIM RESIDENCE propose à la Commune de lui acheter les biens 1 806 500€ dont 1 506 500€ en numération et 300 000€ en dation (équipement public et 2 places de parking),



Considérant qu'en cas d'expropriation, la Société COGEDIM RESIDENCE s'engage à racheter les biens à la Commune au prix des domaines majoré des frais liés à leur acquisition,

Considérant que la Société COGEDIM RESIDENCE s'engage à vendre la partie des logements destinée à accueillir une résidence sociale comprenant au moins 113 logements pour étudiants à la Société Réside Etudes,

Après examen lors de la Commission des Finances, Activités Economiques et Emploi du 28 février 2011,

#### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Approuve la promesse de vente à passer avec la Société COGEDIM RESIDENCE pour la réalisation d'une opération de construction de différents bâtiments dans le secteur du Fort portant :

- Sur les biens propriété de la Commune :
  - o Immeuble sis 6 bis, route de Stalingrad,
  - o Lots n°2, 3 et 12 de l'immeuble en copropriété sis 69 boulevard de Strasbourg,
  - o Lots n°2, 3, 5, 8, 9, 10, 11 et 13 de l'immeuble en copropriété sis 73 boulevard de Strasbourg,
  - o Immeuble sis 6, route de Stalingrad,
  - o Immeuble sis 67 boulevard de Strasbourg,
  - o Immeuble sis 10 route de Stalingrad.
- Sur les éventuels biens acquis par la Commune dans ce secteur entre la signature de la promesse et sa réalisation.

**Article 2** : Le montant de cette transaction s'élèvera, à 1 806 500€ pour les biens appartenant à la Commune dont 300 000€ en dation (équipement public de 300m<sup>2</sup> et deux places de parking) et au prix des domaines augmenté de la totalité des frais liés à l'acquisition pour les biens éventuellement acquis plus tard.

**Article 3** : La Société COGEDIM RESIDENCE s'engage à revendre à la Société Réside Etudes la partie correspondant à la résidence sociale comprenant au moins 113 logements étudiants.

**Article 4** : Autorise le Maire ou son Adjoint délégué à signer la promesse de vente avec la Société COGEDIM RESIDENCE.

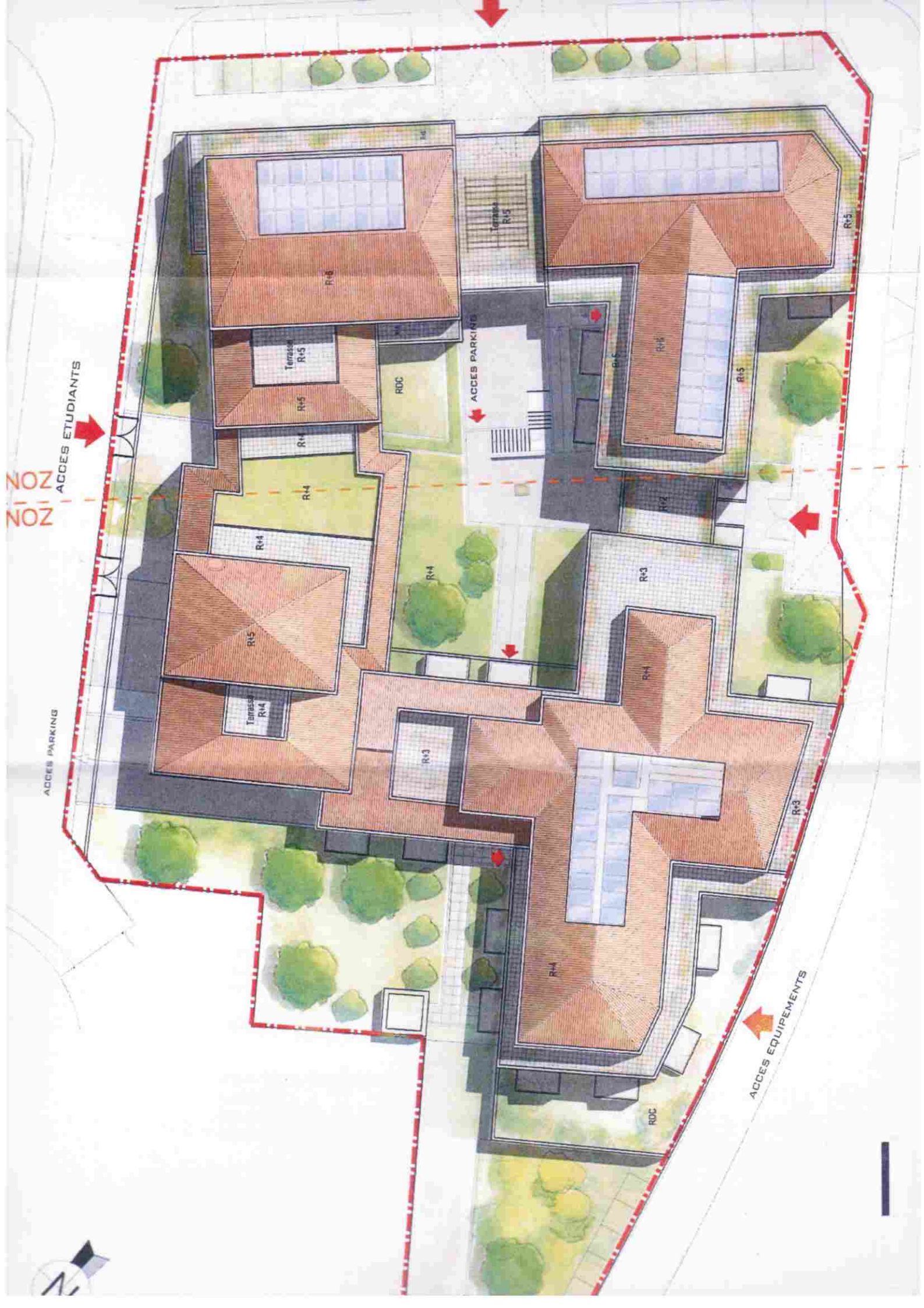
**Article 5** : Charge l'Office Notarial de Nogent-sur-Marne de rédiger et de recevoir la promesse de vente.

#### **Dernier article** :

Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.

Et ont les membres présents signé après lecture,

**Pour Copie Conforme,  
Le Maire,  
Pour le Maire,  
Le Conseiller Délégué**



NOZ  
NOZ

ACCES ETUDIANTS

ACCES PARKING

ACCES PARKING

ACCES EQUIPEMENTS

