Commune
de MARSANNAY-LA-CÔTE

Nombre de conseillers en exercice..... 29
Nombre de conseillers présents 26
Nombre de votants..... 29

Département de la Côte d'Or
Arrondissement de DIJON
Canton de CHENÔVE

Délibération n° 2022-53

Nomenclature : 3.2.2. autres cessions

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept octobre, à dix-neuf heures et trente minutes, le conseil municipal de la commune de MARSANNAY-LA-CÔTE, légalement convoqué par M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie.

Date de la convocation : le 11 octobre 2022

Étaient présents :
- M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire ;
- Mmes Julie BARNET, Sylvie BOUYSSOU, Corinne BUGAUT-MITTOU, Catherine CAZIN, Annick COURTOIS, Marie GILLARD-HUGUENOT, Elsa GOUBALI, Sophie LAGNIER, Véronique LE GRAND, Khadija MARZAQ, Catherine PAGEAUX, Maryse PATAILLE, Corinne PIOMBINO, Nicole VERPEAUX ;
- MM. Gérald BOUTET, David COLIN, Sébastien COUETTE, Emmanuel DUFOUR, Laurent FEBVAY, Jacquy GOUBET, Jean-François GUINOT, Éric GUYARD, Dominique MARTIN, Florent ROYER, Jean-Paul TRIMOULINARD.

Étaient absents et excusés :
- Mmes Isabelle ALIBERT COLLOTTE et Nathalie GAY,
- M. Frédéric FICHET,

Pouvoirs :
- Mme Isabelle ALIBERT COLLOTTE à Sophie LAGNIER,
- Mme Nathalie GAY à M. Gérald BOUTET,
- M. Frédéric FICHET à M. Dominique MARTIN.

La séance ouverte, Mme Véronique LE GRAND et M. Gérald BOUTET ont été désignés pour remplir les fonctions de secrétaires de séance.

BATIMENT ANCIENNE ECOLE PRIMAIRE LANGEVIN – PROMESSE DE VENTE POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER

La commune est propriétaire d'un bâtiment « ancienne école primaire Langevin » située impasse Felix Tisserand à Marsannay-la-Côte sur la parcelle cadastrée BA 693 en zone U. Ce bâtiment, créé en 1968, d'une superficie d'environ 1300 m2, n'est plus utilisé comme école depuis 2011. A ce jour, le bâtiment, vétuste, nécessite une réhabilitation globale.

Il est ainsi souhaité diviser la parcelle BA 693 d'une superficie de 7573 m2 afin de vendre la partie de terrain sur laquelle se situe le bâtiment « ancienne école primaire Langevin » pour qu'une réhabilitation du bâtiment en logements à loyer modéré soit effectuée, pour une surface d'environ 2031 m2. Par ailleurs, ce bâtiment est aujourd'hui occupé par des associations de la commune de Marsannay-la-Côte, à qui devront être proposés d'autres locaux pouvant être mis à leur disposition par la commune, les locaux actuels du bâtiment « ancienne école primaire Langevin » devant être rendus libres et disponibles pour ce projet de logements à loyer modéré résidence senior.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir dans le délai de deux mois après sa publication devant le tribunal administratif de Dijon

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20221018-DELIB2022-53-DE
Date de télétransmission : 18/10/2022
Date de réception préfecture : 18/10/2022

Il est rappelé que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère ainsi au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État, à savoir le service du Domaine.

Le service du Domaine, par un avis en date du 2 août 2022, a estimé la valeur vénale dudit bien à 295 000 € HT. La marge d'appréciation est de 10%.

En l'espèce, cette opération s'inscrit dans une démarche volontaire de la ville visant à répondre au mieux aux exigences imposées en matière de logements locatifs sociaux par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), exigences confirmées par le PLUi-HD de Dijon métropole, approuvé par une délibération du conseil métropolitain du 19 décembre 2019 exécutoire depuis le 23 janvier 2020, qui prévoit pour la commune de Marsannay-la-Côte, dans la liste de sites de projet à dominante « habitat » du règlement littéral, un site Langevin avec 100 % de logements à loyer modéré.

En outre, la commune a constaté une forte demande d'habitat social adapté aux seniors autonomes souhaitant quitter leur logement classique individuel de Marsannay.

La commune de Marsannay-la-Côte souhaite répondre à la demande de ses administrés sur ce type de logements.

Pour ces raisons, il est envisagé que 20 logements sociaux soient créés dans le bâtiment « ancienne école primaire Langevin » qui serait réhabilité à cet effet. Ce projet serait à destination d'un public exclusivement senior. Ce projet est situé à côté du Vill'âge Bleu, qui est une opération de 2015 de construction de 18 pavillons, portée par le bailleur social Orvitis par le biais d'un bail emphytéotique, ces pavillons étant loués à la Mutualité française bourguignonne en tant que gestionnaire, et à destination de seniors. Le projet de réhabilitation de « l'ancienne école primaire Langevin » s'inscrit donc dans une continuité géographique avec cette opération de 2015.

L'aménageur GENEOM, dont le siège social est 7 rue de Marseille à Lyon, ayant vu le PLUi-HD de Dijon Métropole, a contacté la commune pour proposer, par un courrier du 20 juin 2022, un projet sur le site « ancienne école primaire Langevin » de 20 logements séniors à loyer modéré pour une surface de plancher d'environ 1 350 m2. Cet aménageur a déjà fait des résidences pour séniors mais également de la réhabilitation de bâtiments. Ainsi, il souhaite conserver la structure du bâtiment actuel, dans un souci de développement durable mais aussi d'intégration dans le paysage communal. Par la suite, cet aménageur revendrait le bâtiment à un bailleur social.
Le prix d'acquisition proposé par GENEOM est de 285 000 €.
Considérant que ce tènement, qui comporte un bâtiment aujourd'hui utilisé par des associations de Marsannay-la-Côte, est classé dans le domaine public de la commune, que ce tènement peut faire l'objet d'un déclassement anticipé du domaine public communal et d'une désaffectation en application des dispositions des articles L 2141-1 et L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques,

Considérant que par délibération du 17 octobre 2022, le conseil municipal a décidé d'un déclassement par anticipation du domaine public de ce bien et, avec une désaffectation effective le 16 octobre 2024 au plus tard,

Considérant que dans l'attente de la signature de l'acte authentique de vente de la parcelle précitée qui ne pourra intervenir qu'à compter de la désaffectation du tènement assiette du projet, il est proposé la conclusion entre les deux parties d'une promesse de vente dont le projet est joint en annexe,

La promesse de vente comprend les conditions suspensives et résolutoires résumées comme suit :

- Absence de préemption par tous les titulaires de ce droit,
- Obtention par l'acquéreur d'un permis de construire valant division pour la réalisation de l'opération, purgé de tout recours et de tout retrait administratif,
- Obtention par l'acquéreur d'une garantie financière d'achèvement des logements à réaliser dans l'immeuble acquis,
- Obtention par l'acquéreur d'un contrat de réservation par un bailleur social et obtention des agréments de financement.

Par ailleurs, la promesse de vente prévoit que le bénéficiaire aura la faculté de se faire substituer. Ainsi la réalisation de la promesse de vente pourra avoir lieu soit au profit de GENEOM soit au profit de toute autre personne physique ou morale que GENEOM se réserve de désigner ; mais dans ce cas, GENEOM restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées à la présente promesse de vente sans exception ni réserve.

Considérant le projet de promesse de vente joint en annexe,
Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20221018-DELIB2022-53-DE
Date de télétransmission : 18/10/2022
Date de réception préfecture : 18/10/2022

commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,
Vu le Code civil,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2022 portant déclassement de la parcelle cadastrée section BA n°693 d'une contenance de 7573 m² correspondant à l'emprise du bâtiment « ancienne école Langevin » pour une surface d'environ 2031m2,
Considérant que l'immeuble appartient au domaine privé communal,
Vu l'avis de « France domaines » en date du 2 août 2022,
Vu l'avis favorable de la commission « finances », réunie le lundi 10 octobre 2022.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, par 23 voix pour et 6 abstentions :

- ⇨ **d'approuver, dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général de création de logements, la promesse de vente avec la société GENEOM d'une partie de la parcelle cadastrée section BA n°693 d'une contenance de 7573 m² correspondant à l'emprise du bâtiment « ancienne école Langevin » situé impasse Felix Tisserand pour une surface d'environ 2031m2, au prix de deux cent quatre-vingt-cinq mille euros (285 000 €),**
- ⇨ **de préciser que tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites sont à la charge de l'acquéreur,**
- ⇨ **d'autoriser Monsieur le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de cet immeuble par vente et dont l'acte sera dressé par un notaire dans les conditions de droit commun,**
- ⇨ **d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse vente et tout document nécessaire à cette affaire.**

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre,
À Marsannay-la-Côte, le 18 octobre 2022

Le Maire,

MAIRIE DE MARSANNAY-LA-COTE (Côte-d'Or)

Jean-Michel VERPILLOT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir dans le délai de deux mois après sa publication devant le tribunal administratif de Dijon

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20221018-DELIB2022-53-DE
Date de télétransmission : 18/10/2022
Date de réception préfecture : 18/10/2022

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20221018-DELIB2022-53-DE
Date de télétransmission : 18/10/2022
Date de réception préfecture : 18/10/2022