

Délibération n° 29

Conseil municipal du 29 janvier 2010

Transactions foncières diverses - Approbation

*M. BOLZER, Adjoint,
donne lecture de l'exposé suivant :*

Exposé

La Ville de Nantes, dans le cadre de sa politique d'aménagement et d'urbanisme, est amenée à réaliser des transactions foncières : acquisitions, cessions. A ce titre, plusieurs opérations sont envisagées :

Quartier du Clos Toreau, boulevard Emile Gabory et rue Bonne Garde : vente à Nantes Métropole Aménagement des parcelles cadastrées CZ 39p, CZ 208, CZ 283, et CZ 284 à CZ 289 pour une surface totale d'environ 1 960 m²

Le Conseil Municipal a approuvé précédemment la vente à Nantes Métropole Aménagement de diverses parcelles communales concernées par l'opération de restructuration du quartier du Clos Toreau dans le cadre de la concession publique d'aménagement consentie par la Ville à l'aménageur.

C'est désormais l'îlot Biarritz qui passera en phase opérationnelle courant 2010. Situé à l'angle du boulevard Gabory et de la rue Bonne Garde, il est constitué des parcelles CZ 39p, CZ 208, CZ 283 et CZ 284 à CZ 289 totalisant environ 1 960 m² de réserve foncière. Le projet prévoit la construction de bureaux pour environ 6 000 m² SHON.

Cette vente à l'aménageur est proposée aux modalités habituelles retenues sur ce site de 75 €/m² prenant en compte le bilan économique de l'opération, soit un prix net vendeur de 147 000 €. France Domaine a régulièrement été consulté par courrier en date du 18 décembre 2009, ci-joint.

Aussi, il vous est proposé d'approuver la vente à Nantes Métropole Aménagement des parcelles cadastrées CZ 39p, CZ 208, CZ 283 et CZ 284 à CZ 289 totalisant environ 1 960 m² situées boulevard Gabory et rue Bonne Garde au prix net vendeur de 147 000 €. La régularisation interviendra par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

Quartier du Clos Toreau, place Centrale : acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) auprès de la SCI FONTA LE VISCONTI des volumes bruts 1.1 et 2.1 respectivement de 1 857 m²SHON et 497 m²SHON au sein du programme Le Visconti, pour l'aménagement d'un centre socioculturel et d'une crèche

Dans le cadre du projet urbain de restructuration du quartier du Clos Toreau, la Ville a souhaité offrir aux habitants deux équipements publics, une crèche et un centre socioculturel, afin de remplacer et rationaliser ceux existants.

Le groupe FONTA a proposé à la Ville l'acquisition de deux locaux nus, au sein du programme Le Visconti qu'il conduit Place Centrale, boulevard Gabory. Ces deux volumes consistent en un local de 1 857 m² SHON pour le futur centre socioculturel et en un local d'une surface de 497 m² SHON pour la future crèche. Ils seront achetés en VEFA, livrés bruts de béton, clos, couverts, non cloisonnés. La livraison des 2 volumes devrait intervenir en janvier 2011 pour le volume 1.1 correspondant au centre socioculturel et en juin 2011 pour le volume 2.1 correspondant à la crèche. La Ville conduira parallèlement une procédure de marché pour l'aménagement intérieur des locaux.

Après négociations, les parties ont pu s'accorder sur un prix net vendeur pour ces deux VEFA de 4 758 000 € T.T.C. Classiquement, le paiement du prix interviendra pour une part lors de la signature du contrat de réservation et au fur et à mesure de l'avancement du chantier pour le solde, selon un calendrier déterminé par les parties. France Domaine a régulièrement été consulté par courrier en date du 18 décembre 2009, ci-joint.

Aussi, il vous est proposé d'approuver l'acquisition en VEFA auprès de la SCI FONTA LE VISCONTI des volumes 1.1 et 2.1 précités au sein du programme Le Visconti place Centrale, au prix net vendeur de 4 758 000 €. La régularisation interviendra par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

Rues du Fresche Blanc et de la Bourgeonnière : vente à la S.A.M.O (société anonyme des Marches de l'Ouest) des parcelles cadastrées PV 685, 686 et 688 en nature de réserve foncière pour une surface totale de 4 785 m²

En juin 2009, le Conseil Municipal a approuvé l'échange avec soultte intervenu avec l'Etat d'emprises foncières situées à l'angle de la rue de la Bourgeonnière et de la rue du Fresche Blanc destinées à un projet consistant, pour l'Etat à la réalisation d'une résidence universitaire et pour la Ville à la réalisation d'un programme mixte comprenant 63 logements sociaux, un foyer pour personnes handicapées et un local pour La Poste.

La SAMO conduira l'ensemble du projet. Aussi, il convient désormais pour la Ville de vendre à l'opérateur le foncier nécessaire à la réalisation du programme mixte. L'Etat consentira de son côté à la SAMO une A.O.T pour construire la résidence universitaire.

Les parcelles communales à vendre sont cadastrées PV 685, 686 et 688 et totalisent 4 785 m², le programme développant quant à lui 5 759 m² SHON. Par référence au prix habituellement pratiqué en matière de logement social, les parties se sont mises d'accord sur un prix net vendeur de 1 036 620 €. France Domaine a régulièrement été consulté par courrier en date du 18 décembre 2009, ci-joint.

Aussi, il vous est proposé d'approuver la vente à la S.A.M.O des parcelles cadastrées PV 685, 686 et 688, totalisent 4 785 m², situées rues du Fresche Blanc et de la Bourgeonnière, au prix net vendeur de 1 036 620 €. La régularisation interviendra par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

21, boulevard du Petit Port : mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, à Nantes Métropole Gestion Equipements, du camping du Petit Port cadastré OP 125 pour une surface de 82 602 m²

Le camping du Petit Port, situé 21, boulevard du Petit Port, jouit d'une implantation particulièrement privilégiée mais doit faire face à un plan de modernisation important afin de mieux répondre aux attentes d'une clientèle entrant dans la typologie d'un camping de type « 4 étoiles, classe tourisme ».

Nantes Métropole Gestion Equipements avait en charge la gestion de cet équipement par une délégation de service public arrivant à échéance le 31 août 2010. Au regard du programme d'investissement lourd et de l'exploitation à venir, il est proposé de consentir à l'opérateur un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans, moyennant le versement d'une redevance annuelle d'occupation de 5 000 € HT, soit un montant de 5 980 € TTC, révisable annuellement selon l'indice du coût de la construction, mais avec une gratuité accordée pendant les 3 premières années du bail. France Domaine a régulièrement émis un avis en date du 10 juillet 2009, ci-joint.

Aussi, il vous est proposé d'approuver la mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, à Nantes Métropole Gestion Equipements, du camping du Petit Port, 21, boulevard du Petit Port, cadastré OP 125, dans les conditions précitées. La régularisation interviendra par acte administratif, aux frais du preneur.

Boulevard des Tribunes : mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, à l'association Société des Courses de Nantes, de l'hippodrome de Nantes cadastré OP 419p pour une surface de 174 739 m²

Par conventions successives, la Ville a mis à disposition de la Société des Courses l'hippodrome du Petit Port, propriété communale. Une première convention a été signée le 1^{er} juillet 1972, puis le 25 février 1989, prolongée depuis par avenants successifs avec un terme au 31 décembre 2009.

La Société des Courses souhaite développer les activités hippiques sur le site tout au long de l'année et accéder plus régulièrement à des réunions du Pari Mutuel Urbain à audience nationale. Pour atteindre ces objectifs, elle envisage des travaux importants sur l'hippodrome et, à ce titre, a sollicité une relation contractuelle plus stable permettant de pérenniser ces investissements dans le temps.

Il est donc proposé de consentir à la Société des Courses un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 ans, moyennant le versement d'une redevance annuelle d'occupation de 1 000 €, révisable annuellement selon l'indice du coût de la construction, assortie d'une part variable en lien avec le nombre de réunions hippiques annuelles à audience nationale. France Domaine a régulièrement émis un avis en date du 9 juillet 2009, ci-joint.

Aussi, il vous est proposé d'approuver la mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, à la Société des Courses de Nantes, de l'hippodrome du Petit Port, boulevard des Tribunes, cadastré OP 419p, dans les conditions précitées. La régularisation interviendra par acte administratif, aux frais du preneur.

Lieudit le Bois de la Noue, rue du Stade de La Noue/avenue Abel Gance : transfert d'un réseau souterrain d'eaux usées et constitution de la servitude de passage afférente au profit de Nantes Métropole sur les parcelles communales cadastrées XC 143, 162, 276 et 280

Lors de la création de la ZAC de La Noue en 1993, la Ville a réalisé le réseau collecteur d'eaux usées afin de raccorder la nouvelle zone d'habitations aux réseaux existants rue du Stade de La Noue et route de Saint Joseph. A l'époque, ce nouveau réseau passait au travers de deux parcelles communales sans autre formalité.

A la clôture de la ZAC, ce réseau n'a pas été remis à Nantes Métropole au titre de sa compétence assainissement. Il est donc nécessaire de régulariser la situation en lui transmettant la propriété du réseau et en constituant la servitude de passage afférente.

Cette servitude, sans indemnité, s'exercera sur le fonds servant cadastré XC 143, 162, 276 et 280 et comprendra un réseau d'eaux usées en amiante ciment, de 200 mm de diamètre, enterré sur une profondeur de 2 mètres, sur une emprise d'un mètre de part et d'autre des regards de visite sur tout le linéaire entre la rue du Stade de La Noue et l'avenue Abel Gance.

Aussi, il vous est proposé d'approuver le transfert, à Nantes Métropole, de la propriété du réseau souterrain d'eaux usées entre la rue de Stade de la Noue et l'avenue Abel Gance et la constitution de la servitude de passage afférente s'exerçant sur les parcelles communales XC 143, 162, 276 et 280. La régularisation interviendra par acte administratif, aux frais du bénéficiaire.

Rue Eugène Thomas : constitution d'une servitude sur la parcelle communale cadastrée OZ 670 au profit d'Electricité Réseau Distribution France (ERDF) pour le passage d'un câble souterrain pour l'alimentation basse tension du collège Stendhal

ERDF a sollicité la Ville afin d'obtenir l'autorisation d'effectuer les travaux d'extension du réseau basse tension souterrain devant alimenter le collège Stendhal rue Eugène Thomas. Cette extension consiste en la création d'une canalisation souterraine sur une longueur totale de 15 mètres et sur une largeur de 3 mètres, dans la parcelle communale cadastrée OZ 670, correspondant pour partie au parc de l'Amande.

Cette servitude étant de droit (loi du 15 juin 1906), elle est sans indemnité et sera régularisée au moyen d'une convention de servitude. ERDF s'engage à faire remettre en état l'emprise du chantier qui constitue un accès au parc de l'Amande.

Aussi, il vous est proposé d'approuver la constitution d'une servitude de passage au profit de ERDF pour le passage d'un câble souterrain basse tension dans la parcelle communale située rue Eugène Thomas, cadastrée OZ 670, afin d'alimenter le collège Stendhal. La régularisation interviendra par passation de la convention de servitude afférente, sans frais.

Le Conseil délibère et, par 56 voix pour et 8 abstentions,

1. approuve le principe des transactions foncières décrites ci-dessus, des déclassements du domaine public et désaffectations préalables nécessaires le cas échéant et autorise la signature des actes qui s'y rapportent,
2. autorise M. le Député-Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 29 janvier 2010

Jean-Marc AYRAULT

Député-Maire

Le Député-Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 4 février 2010

Jean-Marc AYRAULT