

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25/09/2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	8	9

Vote
A l'unanimité
Pour : 9
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE DE LILLE
Le : 26/09/2023 Et
Publication ou notification du : 26/09/2023

L'an 2023, le 25 Septembre à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Péronne en Mélandois s'est réuni à la SALLE DU CONSEIL, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur CASTELAIN Damien, Maire en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 18/09/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 18/09/2023.

Présents : Mmes : DEBUCHY FRANCOISE, DHAISNE BENEDICTE, DIGNE KARINE, DUBOIS ISABELLE, , MM : BELLEMOIS GERARD, BLAS JEAN-MARIE, CASTELAIN DAMIEN, LECLERCQ ANDRE,

Absents : GABRIEL MARTINE, KRAUSS ROBERTE, LAGILLE STEPHANIE, BERNARD MATHIEU, CARLIER SYLVAIN, PONTIEU MICHAEL

Excusé : M.DELEVOYE PATRICK

Pouvoir : M.DELEVOYE PATRICK à Mme DEBUCHY FRANCOISE

A été nommé(e) secrétaire : Mme DUBOIS ISABELLE

28/2023 – CESSION DE LA PARCELLE ZE N°83 3.2 Aliénations

La Métropole européenne de Lille (MEL) est propriétaire de parcelles de terrain situées rue Clémenceau à Fretin, formant, avec une parcelle contigüe appartenant à la commune de Péronne-en-Mélandois également située sur le territoire de Fretin, une unité foncière d'une surface d'environ 13 151 m².

Une consultation conjointe a été lancée le 20 février 2023 en collaboration avec ces deux communes, pour la mise en vente de ce site en vue de la réalisation d'une opération économique participant à une entrée de ville attractive, dynamique et qualitative, en frange avec les espaces naturels et agricoles.

I. Rappel du contexte

La MEL a acquis de l'Établissement public foncier Hauts-de-France (EPF) l'ancien site Delys Food, situé rue Clémenceau à Fretin, constitué des parcelles cadastrées ZE 205, 206, 300, 301, 315 et 317, d'une surface cadastrale de 10 850 m², par acte notarié en date du 7 février 2023, et au terme de la convention opérationnelle portant sur la requalification de l'entrée de ville de Péronne-en-Mélandois. Dans le cadre du partenariat liant la MEL et l'EPF, ce dernier avait fait l'acquisition en 2016 de cette ancienne société agroalimentaire, dont les travaux de démolition se sont achevés en mars 2021. Il s'agit donc aujourd'hui d'un terrain nu sur lequel existe un bassin de récupération des eaux pluviales.

La commune de Péronne-en-Mélandois est quant à elle propriétaire de la parcelle contigüe cadastrée ZE 83 pour 2 301 m², au lieudit Quinneconnière à Fretin, qui, était louée à Monsieur Carlier Dominique pour exploitation agricole, et dont il a été tenu informé de la résiliation de son bail par courrier en recommandé en date du 28/10/2019.

La mise en vente de ce tènement foncier, constitué des propriétés métropolitaines et communale, a fait l'objet d'une consultation qui a été lancée le 20 février 2023 sur la base d'un cahier des charges établi en collaboration avec les communes de Péronne-en-Mélantois et Fretin, en vue de la réalisation d'un projet économique comportant une offre de locaux d'activité, des activités tertiaires et une offre limitée de commerce de proximité.

À l'issue de l'analyse des propositions au regard du cahier des charges, les élus représentant la MEL et les communes de Péronne-en-Mélantois et Fretin sont favorables au fait de retenir la SARL Barry comme acquéreur du site.

Le projet de cette société comporte trois bâtiments proposant des commerces, services et activités tertiaires en façade urbaine, le reste de la programmation proposant des locaux d'activités et les bureaux associés, lesquels sont situés en second rang. Le programme ainsi proposé porte sur la création d'environ 3 220 m² de cellules d'activités (et 656 m² de bureaux accessoires à celles-ci), 545 m² d'activités tertiaires, 280 m² de commerces et 265 m² de services (cabinet médical et salle de sports).

II. Objet de la délibération

Suivant l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 8 août 2023, la valeur du terrain issu du site Delys Food et de la parcelle ZE 83 appartenant à la commune de Péronne-en-Mélantois, situés en zone UX 14 au plan local d'urbanisme (PLU), a été estimée à 2 200 000 €, sur une base unitaire de 170 €/m², avec marge d'appréciation de 10 %, soit une fourchette allant de 153 à 187 €/m².

La SARL Barry a proposé le prix de 76,04 €/m² HT pour faire l'acquisition du site.

Il est proposé d'accepter le prix proposé par la SARL Barry (76,04 €/m² HT) comme correspondant au prix du marché sur ce secteur pour ce type de bien.

La vente sera légalement constituée à la signature d'un acte authentique de vente, qui sera précédé d'une promesse synallagmatique de vente précisant une date butoir de réitération. Cette promesse, conformément au cahier des charges de la consultation, sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- obtention d'une autorisation d'urbanisme utile au projet remis dans le cadre de la présente consultation, purgée de tout recours (avec obligation de déposer la demande d'autorisation dans un délai déterminé) ;
- conditions usuelles en matière de cession immobilière (situation hypothécaire apurée au moment de la vente et renonciation par la collectivité à son droit de préemption).

La promesse de vente donnera lieu au versement, en la comptabilité du notaire, d'un acompte de 5 % du prix de vente dans les trois mois de sa signature ou à la fourniture d'une garantie à première demande.

En cas de recours contre l'autorisation d'urbanisme dans les délais légaux :

- soit l'acquéreur fait son affaire personnelle desdits recours et la condition suspensive relative à l'obtention définitive de l'autorisation d'urbanisme est réputée réalisée ;
- soit la date de réalisation des conditions suspensives est reportée de trois mois afin de permettre à l'acquéreur de négocier les conditions d'abandon de ce recours.

À l'issue de ce délai et si, malgré les diligences actives de l'acquéreur, le recours était toujours pendant, les parties se concerteront afin de déposer, si nécessaire, une demande

d'autorisation d'urbanisme modificative après avoir, au regard des motifs ayant conduit soit au retrait de la demande initiale soit au recours à l'encontre de l'autorisation délivrée, apporté à son projet toute modification, tout complément et toutes solutions visant à permettre l'obtention d'une décision favorable. Dans cette hypothèse, la condition suspensive d'obtention de l'autorisation d'urbanisme définitive devra être réalisée au plus tard un an à compter de la date de réalisation des conditions suspensives initialement convenue dans la promesse.

La commune de Péronne en Mélantois sera libérée de son engagement si l'acte n'est pas régularisé dans ce délai, pour quelque motif que ce soit.

La signature de chacune des promesses de vente et des ventes définitives entre l'acquéreur et la MEL et entre l'acquéreur et la commune de Péronne-en-Mélantois devra intervenir concomitamment.

Par conséquent, le Conseil Municipal décide :

1) D'autoriser la cession de la parcelle ZE N°83, au profit de la SARL Barry ou de toute entité spécialement constituée qui s'y substituerait dans le cadre de cette cession, moyennant le prix de 76,04 €/m² HT de terrain, l'ensemble des frais inhérents étant à charge de l'acquéreur ;

2) D'autoriser Monsieur le Maire à indemniser Monsieur CARLIER Dominique agriculteur, du préjudice subi par suite de la résiliation du bail conclu à son profit et pour la perte des éventuelles cultures semées. Il est convenu une indemnité pour résiliation établie sur la base de 2€/m², soit une indemnité d'un montant de 4 602 €.

3) D'autoriser la signature d'une promesse synallagmatique de vente et de conditionner la présente cession aux conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un permis de construire utile au projet remis dans le cadre de la présente consultation, purgé de tout recours,
- conditions usuelles en matière de cession immobilière,
- désaffectation et déclassement effectifs des emprises du domaine public métropolitain,

étant entendu que la signature des promesses de vente de la MEL et de la commune de Péronne-en-Mélantois au bénéfice de l'acquéreur devra intervenir concomitamment ; et que pour permettre la levée desdites conditions suspensives, la promesse précisera les modalités d'accès au site, au bénéfice de l'acquéreur, pour la réalisation des études utiles au projet

4) De faire intervenir le transfert de propriété à la signature de l'acte authentique dressé par notaire, celle-ci devant intervenir au plus tard le 30 janvier 2025, prorogeable au 30 janvier 2026 en cas de recours contre l'autorisation d'urbanisme ; étant entendu que l'acte de vente définitif comportera une clause de retour du bien au bénéficiaire exclusif de la MEL, aux conditions initiales de la vente et aux frais exclusifs de l'acquéreur, à défaut de réalisation du programme dans les trois ans de la signature de l'acte, et que la signature des actes de vente de la MEL et de la commune de Péronne-en-Mélantois au bénéfice de l'acquéreur devra intervenir concomitamment ;

5) D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et document à intervenir dans le cadre de cette cession ;

6) D'imputer les recettes d'un montant de 174 968.04 € HT aux crédits à inscrire au budget communal en section investissement.

Adopté à l'unanimité

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 26/09/2023
Le Maire
DAMIEN CASTELAIN

