

Délibération n° 10	Conseil Municipal du 19 janvier 2017
Direction des affaires générales et juridique	Domaine de compétence : 2 urbanisme
Objet : vente d'une maison du patrimoine communal sise 16 rue Camiers à Etaples-sur-mer	
Rapporteur : Monsieur GHESELLE	
Synthèse de la délibération	cession immobilière – autorisation - projet de cession sous conditions au profit d'un particulier

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment l'article L2241-1, relatif aux délibérations sur la gestion des biens et les opérations immobilières,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment l'article L 2211-1, relatif à la qualification des biens du domaine public,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment l'article L.2122-21, relatif aux décisions que le maire est chargé d'exécuter notamment en matière de conservation et d'administration des propriétés de la commune et de passation des baux,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 7 octobre 2016,

Considérant

Que la commune d'Etaples-sur-mer est propriétaire dans son domaine privé d'une habitation sise 16 rue Camiers dont l'état de vétusté depuis plusieurs années et le type de bâtiment ne permettent pas d'envisager une réelle utilisation par la commune sans coûts d'investissement disproportionnés,

Que l'état général et la situation mitoyenne de ce bâtiment nécessiteraient sa destruction pour éviter d'engager la responsabilité de la commune vis à vis des habitations tierces compte-tenu des risques éventuels d'effondrements ou d'atteinte au bâti qui existent actuellement,

Que le montant envisagé pour une opération de destruction s'établirait à environ 30 000,00 € ce sous réserve d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France,

Que la commune d'Etaples-sur-mer n'a aucun intérêt à maintenir ce bien dans son patrimoine qui n'est affecté à aucun usage d'intérêt général ou de service public,

Que si l'évaluation du service des domaines a relevé une valeur estimative de cet immeuble à hauteur de 16 000 € HT, il peut être observé, à la vue de certaines intentions d'acquisition relevant du marché privé, que des biens de même nature ont fait l'objet de Déclaration d'Intention d'Acquérir d'un montant de 5 000,00 € TTC pour une surface de 53 m2 et de 8 000 € TTC pour une surface de 20 m2.

Que monsieur Stéphane Plançon a fait part d'une proposition d'acquisition de cette habitation avec pour intention une rénovation de l'existant à l'identique dont il a proposé les plans, ci après annexés, qui ont reçu un avis favorable du service des Architecte des Bâtiments de France.

Qu'il a été convenu avec l'intéressé que si cette cession devait intervenir, cette dernière se ferait sous conditions, reportées dans l'acte de vente afin d'éviter tout effet spéculatif et avantages au profit du bénéficiaire qui en accepterait les termes.

Que la concomitance de ces éléments permet de déterminer qu'un prix de cession de 5000,00 € HT de cette habitation, conforme à une appréciation concrète du marché quant à l'état réel de la valeur de ce bien, grevé de conditions anti-spéculatives, à destination d'un porteur de projet visant à la conservation du patrimoine Etaplois et ayant reçu un avis favorable de l'ABF, présente une solution avantageuse et économique insusceptible de relever de l'erreur manifeste d'appréciation

Entendu ce qui précède

Il est proposer au Conseil municipal :

- d'autoriser la cession de l'habitation sise 16 rue de Camiers, dont l'emprise foncière de 53 m2 est établie sur la parcelle cadastrée AB 393, à monsieur Stéphane Plançon demeurant Chemin en Ramet - 38 570 La Pierre,

- que cette cession est consentie pour la valeur de 5 000,00 € HT,

- que les conditions de cette cession, pour éviter toute spéculation sur cette opération, sont les suivantes telles qu'elles seront reportées dans l'acte de vente et dont la validité a été reconnue par la jurisprudence :

- il sera expressément convenu que l'acquéreur ne pourra réaliser une revente spéculative, en conséquence, toute aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, sera interdite à peine de nullité, de plein droit, pendant une période de sept ans à partir de la signature de l'acte authentique. L'action en nullité pourra être introduite par la commune d'Etaples-sur-mer pendant cette période **de sept ans** à l'encontre de l'acquéreur

- l'acquéreur, ou ses ayants droit, pourra être autorisé à aliéner le bien acquis pendant cette période avec l'autorisation expresse de la commune d'Etaples-sur-mer dans le cas où lui, ou ses ayants-droit, justifie d'un motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire la revente du bien. Peuvent ainsi être constitutifs de ce motif le décès de l'acquéreur, l'invalidité ou l'incapacité, le chômage, étant précisée que cette liste n'est pas limitative et que l'appréciation relèvera de la seule décision du conseil municipal.

- qu'à défaut de respect de cette obligation, la commune d'Etaples-sur-mer recevra la différence de prix qui pourrait être constatée entre le prix de vente initial et le prix de revente.

- d'autoriser et mandater Monsieur le Maire à signer les documents relatifs à la vente ainsi que tous les actes subséquents et documents devant permettre de concrétiser ce dossier, et à percevoir la recette correspondante,

-

- d'autoriser l'acquéreur, ou toute personne habilitée par lui, à accéder librement au bien concerné pour procéder à tous levés de plans et sondages et à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme, et réaliser à ses frais les diagnostics nécessaires à la vente,

- de mandater un notaire

Les frais afférents à l'acte notarié à intervenir sont à la charge de l'acquéreur.

Discussion

Monsieur SAGNIER est d'accord qu'il faut traiter les maisons à l'abandon mais il faut pousser un peu plus la réflexion. On va céder une habitation à une personne extérieure pour en faire une maison secondaire. On a besoin de mettre de la population dans la ville, il ne pense pas que c'est une bonne solution. Il y a de l'intérêt à avoir une population résidente pour les commerces etc. .. Il manque une clause de location.

Monsieur le Maire s'excuse pour son retard, c'était important qu'il soit présent à ce 1er bureau de la communauté d'agglomération. Il remercie également les personnes qui ont voté pour lui lundi soir ce qui a permis de reprendre la vice présidence du développement économique et de revendiquer la compétence « politique de la ville » qui lui a été attribuée ce soir. Il remercie le leg de Monsieur DOURLANT Jacques et il précise que ce matin il a eu un contact avec Monsieur DECOSTER pour parler des projets culturels des musées des peintres et plus largement d'un pôle muséal à Etaples.

Monsieur le Maire répond à Monsieur SAGNIER que ce projet est dans l'intérêt des Etaplois : il vaut mieux que cette maison soit reconstruite à l'identique plutôt qu'elle reste inoccupée pendant plus de 15 ans. Aujourd'hui la ville d'Etaples fait une bonne affaire puisqu'elle n'aura pas à supporter le coût de la démolition soit 30 000 euros et le réaménagement (environ 150 000 euros).

Monsieur GHESELLE fait remarquer que les propriétaires de biens dégradés n'ont jamais d'acheteur quand ils veulent vendre et quand ils ne veulent pas vendre ils n'entretiennent pas leur bien.

Monsieur SAGNIER précise qu'ici on avait la possibilité avec une volonté municipale, de stabiliser sa population, d'investir et ensuite de louer le bien en l'amortissant. Ensuite, on permet à une personne d'acheter ce bien dans quelques années.

Par rapport à la communauté d'agglomération, Monsieur THIEBAUX regrette que la ville d'Etaples, chef lieu de canton, 2ème ville la plus importante en terme de population, implantation de la plus grosse usine industrielle valéo sur le territoire, qu'Etaples n'est pas revendiquée le poste de 1er vice président. Berck, plus grosse commune s'est octroyée le poste de président. Cette situation lui paraît logique mais Etaples méritait mieux que le poste de 3ème vice président.

Monsieur le Maire répond qu'il y a eu beaucoup de discussions et que fusionner 3 intercommunalités avec 3 présidents n'est pas chose facile. On est sur une élection 2014, 2020 sera autre chose.

La délibération est adoptée par **31 voix pour et 1 contre.**

