

N° C-2018-06-25/37 - Ancien parking à barrières République situé en bordure des rues Auber, Saint-Laurent, Jean Eudes et place de la République - Modalités de cession de l'emprise au profit des sociétés SECOPROM et TOSCALEO CONSEIL - Autorisation de régularisation de la promesse de vente et de la vente

Rappel du contexte

La situation commerciale du centre-ville de Caen a subi ces dernières années un certain nombre d'évolutions, dont certains phénomènes ne lui sont d'ailleurs pas propres : l'ouverture de nouvelles surfaces commerciales en périphérie, le développement de l'achat sur Internet, et plus localement, la fermeture en 2013 de l'ancien cinéma situé en cœur de ville, Boulevard Maréchal Leclerc.

La ville de Caen affiche la volonté de redynamiser son centre-ville et d'améliorer son attractivité, par un renforcement de son rayonnement à l'échelle de l'agglomération et au-delà.

Avec son patrimoine bâti historique et culturel, ainsi que par la qualité et la diversité de ses équipements, le centre-ville de Caen doit affirmer son rôle de centralité et offrir une qualité supérieure dans l'acte d'achat à celle des zones périphériques.

Depuis 2012, diverses études ont été menées sur les questions de centralité et de redynamisation du centre-ville commerçant. Lors du conseil municipal du 14 mars 2016 a été présentée l'étude réalisée par le cabinet Bérénice, portant sur le « *plan d'actions pour la dynamisation du centre-ville de Caen : 2014-2020* ». Il a été constaté un circuit marchand sur un axe fort (Rue Saint Pierre) en aller/retour sans boucle(s) marchande(s) identifiée(s).

Dans ce cadre, une rupture marchande est fortement remarquée au niveau de la Place de la République, alors que son positionnement est stratégique sur le circuit Nord-Sud (entre le Théâtre – la rue Saint-Pierre et la Place Saint-Sauveur) et Ouest-Est (entre les secteurs Gardin – Bellivet et du Port). La Place de la République ne possède pas aujourd'hui la dimension de centralité qu'elle devrait avoir compte tenu de son histoire (ancienne Place royale) et de sa situation dans la ville.

La ville a ainsi engagé un projet d'embellissement et de requalification de la Place de la République et des rues adjacentes, lequel a donné lieu à une concertation, dont le bilan a été soumis au conseil municipal du 26 mars 2018. Le démarrage des travaux est prévu à la rentrée 2018.

Le constat a parallèlement conduit la ville à envisager la réalisation d'un projet à fort potentiel, attractif, novateur, vecteur de rayonnement et d'image pour l'ensemble de la ville sur une emprise déjà construite historiquement, à savoir l'ancien parking à barrières "République", situé en bordure des rues Auber, Saint Laurent, Jean Eudes et Place de la République. Pour rappel, ce site a, en effet, par le passé, successivement reçu différentes affectations (notamment séminaire des Eudistes, Hôtel de ville, Musée des Beaux-Arts et archives municipales).

Ce projet, avec la requalification des espaces publics environnants, dont la Place de la République, viendra conforter la création d'un nouveau lieu de vie dans la ville.

Le projet vise à répondre aux besoins et attentes de deux types de clientèles : une clientèle quotidienne (habitants du centre-ville, habitants de la zone de chalandise, actifs et usagers) et une clientèle touristique dont il s'agit d'optimiser le potentiel. La programmation devra se faire dans une logique de différenciation et de complémentarité par rapport à l'offre déjà présente en centre-ville et aux Rives de l'Orne.

Ce projet s'inscrit en accompagnement et complémentarité d'autres projets à venir ou en cours au sein de l'hyper-centre :

- la restructuration de l'îlot Bellivet, intégrant la démolition de l'ancien cinéma et la reconstruction d'un nouvel immeuble sur le terrain d'assiette libéré, ainsi que l'Hôtel de Than, aujourd'hui réhabilité,
- la reconversion du Palais Fontette, vacant suite à la mise en service depuis 2015 du nouveau Palais de justice sur le secteur de la Pointe Presqu'île, dans le cadre de l'appel à projets récemment lancé par la ville,
- la transformation de la ligne Nord-Sud du tramway sur pneu en tramway fer,
- la valorisation du patrimoine de centre-ville qui se traduit notamment par un programme ambitieux de mise en valeur du site touristique du Château de Caen (restauration et aménagement patrimonial, culturel et paysager), par la réhabilitation du clocher de l'église Saint-Pierre ou encore la rénovation des façades des maisons à pans de bois rue Saint-Pierre.

Consultation d'opérateurs

En mars 2016, sur la base d'un cahier des charges de consultation, la ville a procédé au lancement d'un appel à projets auprès d'opérateurs pour proposer un programme de construction à dominante commerciale, intégrant notamment une halle gourmande, en lieu et place du stationnement de surface alors existant à l'Ouest de la Place (ancien parking à barrières "République", situé en bordure des rues Auber, Saint-Laurent, Jean Eudes et Place de la République et partie de terrain anciennement à usage d'espace vert et de trottoir).

Cet appel à projet a fait l'objet de présentations publiques le 18 mars, 8 juillet et 6 décembre 2016 avec l'ensemble des projets de redynamisation du centre-ville.

Le projet lauréat de l'équipe SEDELKA – EUROPROM – JEL Diffusion retenu a été présenté publiquement à l'hôtel de ville le 12 octobre puis au conseil municipal du 17 octobre 2016.

Le projet retenu, conçu par l'architecte Jean-Paul VIGUIER, s'organisera en deux bâtiments :

- Un 1er bâtiment principal, qui s'inscrit dans l'axe de la Place de la République, qui accueillera les commerces et services ;
- Un 2ème bâtiment, sous forme de triangle, au Sud du site, qui abritera la halle gourmande et des espaces de co-working en étage.

A ce jour, sur la base des premières esquisses, l'ensemble construit présentera une surface de plancher de l'ordre de 19 300 m² répartie de la façon suivante :

- Halle gourmande : 1 400 m² environ
- Espaces de co-working : 2 000 m² environ
- Toit terrasse, dernier étage ouvert au public, lieu de services et produits associés et restauration : 2 400 m² environ
- Surface de mail : 3 100 m² environ

- Services /commerces / tertiaire : 10 400 m² environ

Une priorité sera notamment donnée aux grandes et moyennes surfaces commerciales quasi-inexistantes en centre-ville de Caen, ce qui pénalise l'accueil de nouvelles enseignes.

Un parking privé ouvert au public, de l'ordre de 450 places, sera également réalisé en sous-sol. Il accueillera notamment des véhicules électriques et 50 emplacements minimum pour les vélos.

Modalités de cession

Il vous est proposé de vous prononcer sur les modalités de cession de l'emprise foncière sur laquelle est appelé à se réaliser le projet.

Bénéficiaire

La cession a vocation à s'opérer au profit des sociétés SECOPROM et TOSCALEO CONSEIL, agissant solidairement entre elles ou au profit de toute autre personne morale à créer dans laquelle les deux sociétés seront associées pour le même objet.

Emprise

Le terrain, tel que figurant sur le plan joint, représente une superficie de 5 272 m² environ, sous réserve des résultats du document d'arpentage. Il est constitué :

- d'une partie de la parcelle cadastrée KX n° 61 correspondant à une superficie de 4 993 m² environ,
- d'une emprise à prendre aux dépens du domaine communal déclassé non cadastré, côté Place de la République, correspondant à une surface de 279 m² environ.

Il est rappelé que l'emprise concernée a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement. En effet, l'emprise antérieurement pour partie affectée à usage de parc de stationnement proposant 120 places publiques payantes, pour partie à usage de trottoir et d'espace vert, a fait l'objet d'une désaffectation, suite à sa fermeture au public intervenue le 26 décembre 2016. Le site a été clôturé et l'ensemble des installations liées à l'ancien parking (matériel de péage) a ensuite été retiré. La désaffectation a été dûment constatée par voie d'huissier.

L'emprise de terrain destinée au futur projet de construction a ensuite été déclassée aux termes de la délibération du conseil municipal du 26 juin 2017, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 avril au 3 mai 2017.

Fouilles archéologiques

La Ville a procédé à un diagnostic d'archéologie préventif sur le terrain d'assiette du projet qui a conforté la présence de vestiges archéologiques significatifs et connus. Suite à ce diagnostic, la DRAC a prescrit par arrêté n°16-2016-324 en date du 15 novembre 2016 et par arrêté modificatif n°28-2017-404 en date du 19 juin 2017 des fouilles d'archéologie préventive sur le terrain.

Il est prévu que les fouilles archéologiques soient réalisées au plus tard le 31 janvier 2021.

Préalablement à la campagne de fouilles, les arbres existants sur la parcelle devront être enlevés. Une délibération du conseil municipal en date du 6 Novembre 2017 a autorisé le Maire à signer la demande d'autorisation de travaux d'enlèvement d'arbres relative au projet République et une autorisation d'enlèvement des arbres a été délivrée par la DRAC le 19 janvier 2018.

Il est précisé qu'un recours en annulation a été déposé à l'encontre de la délibération du 6 novembre 2017 auprès du Tribunal Administratif de Caen le 29 mars 2018. Ce recours est actuellement pendante.

Le terrain devra être cédé purgé de toute occupation, sauf vestiges laissés en place et réseaux inactifs.

Modalités financières

La vente s'opèrera moyennant le prix de 5 200 000 € HT. En fonction de l'évolution du programme, les parties ont arrêté les modalités financières suivantes :

- si la surface de plancher réellement construite est supérieure à la surface de plancher aujourd'hui estimée de 19 300 m², le prix sera revalorisé à concurrence de 270 €/m² de surface de plancher supplémentaire.

- si la surface de plancher réellement construite est inférieure à 18 640 m² de surface de plancher, le prix sera réduit à concurrence de 270 €/m² de surface de plancher en moins.

La surface de plancher à prendre en considération sera celle résultant de tout permis, devenu définitif, y compris permis rectificatif et modificatif qui serait délivré sur l'assiette foncière du projet et ce, jusqu'à la date de livraison de l'ensemble immobilier à construire.

La promesse de vente intégrera un séquestre de 520 000 € à titre de dépôt de garantie.

Promesse de vente

Préalablement à la vente, les parties ont convenu de régulariser une promesse synallagmatique sous les conditions suspensives usuelles (purge droit de préemption ou de priorité, situation hypothécaire, établissement de l'origine de propriété, etc...) et sous les conditions particulières suivantes :

- déclassement définitif de l'emprise à céder. *Il est précisé que la délibération du 26 juin 2017 approuvant le déclassement de l'emprise à céder a fait l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Caen le 25 août 2017. Dans un jugement en date du 31 mai 2018, la requête a été rejetée par le Tribunal Administratif.*

- caractère définitif du PLU modifié et approuvé aux termes de la délibération du conseil communautaire du 4 avril 2017. *Il est précisé que cette délibération a fait l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Caen le 31 mai 2017. Dans un jugement en date du 17 mai 2018, la requête a été rejetée par le Tribunal Administratif.*

- obtention d'un permis de construire valant autorisation d'aménagement commercial pour la réalisation du programme d'une surface de plancher de 19 300 m² environ tel qu'énoncé précédemment,

Pour se prévaloir de la condition suspensive, l'opérateur devra justifier du dépôt d'un dossier complet de demande de CDAC et de permis de construire au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la purge définitive des procédures de recours engagées contre la modification du PLU et la procédure de déclassement, sauf nécessité de réaliser une étude d'impact environnementale qui repousserait le délai d'une durée minimale de 8 mois.

- absence, au vu des études réalisées, de pollution particulière nécessitant des travaux d'excavation et de traitement des terres polluées dont le coût excéderait celui de l'excavation et du traitement des terres à enlever par l'acquéreur, pour la réalisation de son sous-sol, au-delà de la somme de 100 000 €. Au-delà, les parties conviennent de se rapprocher pour convenir des modalités à envisager.

L'opérateur est autorisé à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols et de sous-sol, tous prélèvements. Ces études ne seront toutefois lancées que dans

les trois mois suivant la fin des fouilles archéologiques. A défaut, la condition sera considérée comme levée et le bénéficiaire ne pourra plus s'en prévaloir.

- obtention des prêts nécessaires au financement de l'opération

La promesse sera consentie pour une durée expirant le 30 juin 2023. Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'au 30 juin 2027 au plus tard, en cas de recours contre les autorisations nécessaires à la réalisation du projet. A cette date, si des recours sont encore actifs, les parties pourront se rencontrer pour décider d'une nouvelle prorogation.

En cas de refus de prorogation par l'une ou l'autre des parties, si elle est nécessaire, des pénalités, à titre de dommages-intérêts, seront dues.

La partie ayant refusé la prorogation devra à l'autre partie le montant des dépenses déjà engagées et/ou acquittées, ainsi que le remboursement des indemnités de résiliation des contrats des différents prestataires, le tout majoré d'un coefficient de 1,35 au titre des charges internes. Ces pénalités seront également dues au cas où toutes les conditions suspensives de la promesse de vente seraient levées et que l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique.

La promesse de vente intègre également un pacte de préférence au profit de la ville, en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie de l'ensemble immobilier. Ce pacte ne s'appliquera pas si la vente a lieu au profit d'une société du groupe de l'acquéreur.

Si une vente amiable doit intervenir, la ville aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels le propriétaire aura traité et qui devront lui être communiqués par exploit d'huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés. La ville disposera d'un délai de deux mois pour prendre position.

La validité de ce pacte expirera dans un délai de 10 ans à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente. Ce délai pourra être prorogé.

Le pacte de préférence et les modalités qui y sont liées figurent également dans le cahier des charges de cession.

Cahier des charges de cession

Un cahier des charges de l'opération fixant les conditions tant de la construction que du suivi de l'opération après la construction a été établi. Celui-ci figure en annexe de la présente délibération. Il s'impose à la ville, à l'opérateur mais également à tous acquéreurs successifs.

Les dispositions principales du cahier des charges concernent notamment :

- l'engagement de l'opérateur sur l'affectation du futur ensemble immobilier. A ce titre, le projet devra exclure tout logement, exclure, hors la halle gourmande, toute surface de vente alimentaire supérieure à 1 500 m² et favoriser l'implantation de moyennes et grandes surfaces commerciales en complémentarité avec l'existant,

- la requalification des espaces publics de la Place et des voies environnantes et les conditions de desserte du programme. Il est notamment d'ores et déjà prévu que la ville réalisera une liaison piétonne depuis le quartier Gardin vers la Place de la République, au plus tard au jour de l'ouverture de l'ensemble immobilier.

- les contraintes techniques liées aux réseaux, implantations des constructions, altimétrie, etc...

- les modalités d'élaboration du projet architectural en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, la ville et son architecte-conseil, la ville affichant l'ambition d'un projet innovant en matière de développement durable,

- les modalités d'exécution des travaux. L'opérateur s'engage ainsi à débiter les travaux de construction au maximum dans les 12 mois de l'obtention de la garantie financière d'achèvement du projet. Il s'oblige à les achever dans les 36 mois à compter du démarrage du chantier, sauf causes légitimes de suspension.

- la mise en place d'un comité d'enseignes. Les parties ont convenu qu'il sera créé pour les besoins de l'affectation de l'ensemble immobilier un comité d'enseignes, composé :

- d'un représentant de la ville
- d'un représentant de l'opérateur/propriétaire
- d'un représentant de la chambre de commerce et d'industrie de Caen Normandie
- d'un représentant de la chambre des métiers et de l'artisanat du Calvados
- d'un représentant des associations de commerçants,
- d'un représentant de l'office du tourisme de Caen
- d'un représentant du gestionnaire, une fois celui-ci désigné

La composition du comité pourra évoluer.

Le comité aura vocation à émettre un avis sur les enseignes et activités pressenties tant en phase de commercialisation que d'exploitation. Cette instance constituera également un lieu d'échanges, pour mener notamment une réflexion en matière de stratégie d'innovations à savoir identification des activités non représentées, axes de recherche, anticipation de vacances de locaux...

Il est précisé qu'en cas de non-constitution ou absence de fonctionnement du comité d'enseignes, une indemnité de 50 000 € sera due; pour le cas où une enseigne commerciale intègrerait l'ensemble immobilier, sans consultation préalable du comité d'enseignes, une indemnité de 50 000 € par infraction sera également due par l'opérateur.

- l'engagement de l'opérateur sur les montants de loyers pratiqués. L'opérateur s'engage à proposer au moment de la mise en exploitation et pendant une durée de 5 ans à compter de la livraison un loyer moyen aux futurs occupants de l'immeuble de 340 € HT/m²/an, hors charges pour les commerces et de 200 € HT/m²/an, hors charges pour la halle gourmande.

Il s'engage également à proposer deux espaces à loyer modéré afin de favoriser l'éclosion de projets commerciaux innovants et indépendants par des conditions financières adaptées. Les candidatures seront examinées par le comité d'enseignes pour sélectionner les meilleurs projets.

Les valeurs ci-dessus mentionnées sont celles définies par l'opérateur dans son offre, en septembre 2016. Les loyers seront indexés sur la base des indices de référence déterminés dans le cahier des charges de cession.

A 1ère demande de la ville, l'acquéreur s'engage à communiquer une attestation des loyers figurant dans les baux

- les obligations d'entretien et d'animation de l'ensemble immobilier après construction

Conseil municipal - séance du lundi 25 juin 2018

- les sanctions financières en cas d'inobservation du cahier des charges, liées à leur non-respect soit par l'opérateur, soit par la ville.

Le cahier des charges ayant été élaboré à un moment où le projet de construction n'est pas suffisamment avancé, il pourra y être apporté toute modification nécessaire, avant la régularisation de l'acte authentique de vente du terrain et ultérieurement, pour l'adapter aux évolutions du projet, en cohérence avec les exigences portées par la ville pour la réalisation de ce projet et de son fonctionnement dans le temps.

VU l'ambition de renforcer l'attractivité du centre-ville de Caen, dans un contexte de forte concurrence et de placer le secteur de la Place de la République dans une nouvelle dynamique, en tant qu'espace de centralité animé, lieu de rencontres et de convivialité complétant le parcours marchand existant,

VU la consultation d'opérateurs engagée par la Ville en Mars 2016 et son cahier des charges,

VU la proposition remise par l'équipe SEDELKA EUROPROM/JP VIGUIER BIENVENU retenue lors d'une commission élargie tenue le 18 juin 2016 ;

CONSIDERANT la présentation du projet SEDELKA EUROPROM lors du Conseil Municipal du 17 octobre 2016 ;

VU la désaffectation du site opérée depuis le 26 décembre 2016 constatée par voie d'huissier les 30 décembre 2016 et 13 avril 2017 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2017 approuvant le déclassement de l'ancien parking à barrières République correspondant à l'assiette foncière du projet de construction à venir situé en bordures des rues Auber, Saint Laurent, Jean-Eudes et place de la République ;

VU l'arrêté n°16-2016-324 en date du 15 novembre 2016 prescrit par la DRAC portant prescription d'une fouille archéologique préventive ;

VU l'arrêté n° 28-2017-404 en date du 19 juin 2017 modifiant l'arrêté n°16-2016-324 prescrit par la DRAC portant prescription de fouille d'archéologie préventive ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 avril 2017 approuvant la modification n°2 du PLU de Caen,

VU la délibération du conseil municipal en date du 6 Novembre 2017 autorisant le Maire à signer la demande d'autorisation de travaux d'enlèvement d'arbres relative au projet République ;

VU l'autorisation d'enlèvement des arbres délivrée par la DRAC en date du 19 janvier 2018,

Vu l'avis SEI 2017/118V/410 en date du 4 décembre 2017 aux termes duquel le service du Domaine a validé le prix de cession envisagé à hauteur de 5 200 000 €,

VU l'avis de la Commission Développement, Attractivité et Prospective en date du 12 juin 2018,

VU le plan de l'emprise à céder joint en annexe,

VU le cahier des charges de cession joint en annexe

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré :

APPROUVE la cession au profit des sociétés SECOPROM et TOSCALEO CONSEIL, agissant solidairement entre elles ou au profit de toute autre personne morale à créer dans laquelle les deux sociétés seront associées pour le même objet, de l'emprise correspondant à l'ancien parking à barrières "République", situé en bordure des rues Auber, Saint-Laurent, Jean Eudes et Place de la République.

PRECISE que le terrain représente une superficie de 5 272 m² environ, sous réserve des résultats du document d'arpentage et qu'il est constitué :

- d'une partie de la parcelle cadastrée KX n° 61 correspondant à une superficie de 4 993 m² environ,

- d'une emprise à prendre aux dépens du domaine communal déclassé non cadastré, côté Place de la République, correspondant à une surface de 279 m² environ.

INDIQUE que la cession est opérée en vue de la réalisation d'un programme mixte d'une surface de plancher de l'ordre de 19 300 m² tel que précédemment décrit,

FIXE le prix de cession à la somme de 5 200 000 € HT. En fonction de l'évolution du programme, les parties ont arrêté les modalités financières spécifiques suivantes :

- si la surface de plancher réellement construite est supérieure à la surface de plancher aujourd'hui estimée de 19 300 m², le prix sera revalorisé à concurrence de 270 € /m² de surface de plancher supplémentaire.

- si la surface de plancher réellement construite est inférieure à 18 640 m² de surface de plancher, le prix sera réduit à concurrence de 270 €/m² de surface de plancher en moins.

La surface de plancher à prendre en considération sera celle résultant de tout permis, devenu définitif, y compris permis rectificatif et modificatif qui serait délivré sur l'assiette foncière du projet et ce, jusqu'à la date de livraison de l'ensemble immobilier à construire.

DIT que préalablement à la vente, les parties ont convenu de régulariser une promesse de vente sous les conditions suspensives et les modalités ci-avant exposées,

PRECISE que le cahier des charges de cession, figurant en annexe, sera joint à la promesse de vente, puis à l'acte authentique de vente, le document, établi à un moment où le projet de construction n'est pas suffisamment avancé, étant susceptible de modifications, avant la régularisation de l'acte authentique de vente du terrain et ultérieurement.

DIT que les frais d'établissement de la promesse de vente, puis de l'acte authentique de vente, seront supportés par l'acquéreur,

DIT que la recette de cession sera imputée au budget principal,

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer la promesse synallagmatique de vente, puis l'acte authentique de vente ainsi que tous documents liés à l'exécution de la présente délibération.

Vote :
0 pour

Plan de Cession

Superficies mentionnées sous
réserve des résultats du
document d'arpentage

Emprise totale à céder de 5 272 m²

Surface de 279 m² issue du domaine routier déclassé

Surface de 4 993 m² issue de la parcelle KX/061

